

41/
29



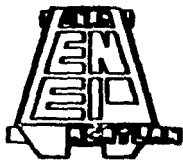
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
ACATLAN

LA RESPONSABILIDAD DEL ARRENDATARIO EN
CASO DE INCENDIO DEL INMUEBLE
ARRENDADO

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A I
JOEL VARGAS HERRERA



MEXICO, D. F.



1983

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis está protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

I N D I C E

Introducción	I
CAPITULO I	
DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	
	Pág.
I.1 Antecedentes	1
I.2 Importancia	4
I.3 Definición	6
I.4 Elementos esenciales	13
CAPITULO II	
DE LA RESPONSABILIDAD EN GENERAL	
II.1 Antecedentes históricos	18
II.2 Concepto	21
II.3 Teorías sobre la responsabilidad	23
II.4 Teoría clásica de la culpa	28
II.5 Tipos de responsabilidad	32
CAPITULO III	
DE LA RESPONSABILIDAD DEL ARRENDATARIO	
EN CASO DE INCENDIO PREVISTO EN EL CODIGO CIVIL	
III.1 Antecedentes de los artículos que lo regulan	49
III.2 Artículos que regulan la responsabilidad del arrendatario en el código civil vigente	56
III.3 Análisis jurídico de los artículos 2435 y 2436 del Código Civil	61
CAPITULO IV	
DERECHOS Y OBLIGACIONES DERIVADOS DEL INCENDIO	
DE UN INMUEBLE ARRENDADO.	
IV.1 Derechos y obligaciones del arrendatario	70
IV.2 Derechos y obligaciones del arrendador	79
IV.3 Breve estudio de los artículos reglamentarios	83
CAPITULO V	
ACCIONES A EJERCITAR EN CASO DE DESTRUCCION TOTAL Y PARCIAL	
DERIVADAS POR EL INCENDIO DEL INMUEBLE ARRENDADO	
V.1 De la destrucción total sin culpa del arrendatario	87
V.2 De la destrucción total con culpa del arrendatario	91
V.3 De la destrucción parcial sin culpa del arrendatario	97
V.4 De la destrucción parcial con culpa del arrendatario	100
Conclusiones	105
Bibliografía	108

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

El incendio de un inmueble arrendado es un acontecimiento que desgraciadamente sucede con bastante frecuencia dentro de la sociedad en la cual vivimos.

Sin lugar a dudas, una de las causas principales que han originado que se sucite con frecuencia este tipo de si niestros, se debe a la falta de cuidado por parte de los locatarios que ocupan los inmuebles dados en arrendamiento, pués no le prestan a la cosa arrendada los cuidados que de ben observar sobre la misma, pero de modo igual, otro factor importante lo constituye la sobrepoblación que impera en el Distrito Federal, esto, ha generado que la mayoría de las fincas destinadas para arrendamiento, sean ambientes poco propicios de ser habitadas, ello se ha traducido en inseguridad no solo de sus habitantes, sino de todos aquellos que los rodean.

Ciertamente, el incendio de una cosa arrendada, generalmente es un hecho que la mayoría de los que vivimos dentro de esta sociedad, ignoramos en forma clara y precisa - si se incurre o no en culpa, debido más que nada al desconocimiento de la ley.

Precisamente el objetivo de ésta proposición es el hacer un análisis jurídico de la responsabilidad en que incurre el arrendatario en caso de incendio de un inmueble - arrendado, que en un momento dado ilustre a todo aquel que se cuestione qué pasa con el locatario, es o no culpable - del incendio.

El presente trabajo, ha sido el resultado de la inquietud personal ante tan grave e interesante problema que motivó en mí a seguir tal investigación, aclarando nuestro afán de darle un enfoque práctico sin descuidar su aspecto teórico que conjugados como han sido, dan resultados positivos.

CAPITULO I
DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

I.1 ANTECEDENTES

Como el presente trabajo está enfocado a la Responsabilidad del Arrendatario en caso de Incendio del Inmueble Arrendado, no hemos querido profundizar en el presente capítulo y solamente nos avocaremos a hacer un breve estudio respecto de los antecedentes del contrato de arrendamiento, con la finalidad de una mayor visión panorámica acerca del tema que se pretende desarrollar.

El contrato de arrendamiento tiene sus antecedentes en el Derecho Romano; que comprendía el arrendamiento de cosas (*locatio conductio rei*); prestación de servicios (*locatio conductio operarum*), y el contrato de obras (*locatio conductio operis*).¹

1.- Rafael Rojina Villegas, Derecho Civil Mexicano, T. VI. Contratos, Editorial Porrúa, México 1985, pág. 547.

Desde entonces hasta en la actualidad, ha sufrido una evolución restrictiva, pues en México, desde la promulgación del primer Código Civil de 1970, así como el de 1928, actualmente vigente, sólo ubicó dentro del contrato de arrendamiento, una de las formas comprendidas por los romanos y separa a los contratos de prestación de servicios y de obras, del término general de arrendamiento y les da un trato jurídico diferente a como antiguamente los romanos lo hacían.

En efecto, el Código Civil Mexicano consumó su separación del Derecho Romano y lejos de encuadrar a los contratos de prestación de servicios y de obras dentro del término general del arrendamiento, como lo hacían los romanos, actualmente nuestro derecho civil los sitúa como figuras jurídicas independientes.

Considero en mi muy particular punto de vista, que los legisladores para hacer la separación que se alude, consideraron que no era posible ubicar a los contratos de prestación de servicios y de obras dentro del arrendamiento de cosas, pues de modo alguno dichos contratos se asemejaban a una cosa reales o incorporales, por tanto decidió separarlo al igual que el contrato de obras en forma independiente del capítulo que nos ocupa.

Habida cuenta que el objeto directo del contrato de arrendamiento su campo de acción lo constituyen los bienes muebles o inmuebles, corporales o incorporales, por tanto, acertadamente hicieron su separación del arrendamiento de cosas, como acontece en el Derecho Romano y sigue ocurriendo en el moderno Derecho Francés, Italiano y Español.

I.2 IMPORTANCIA

El arrendamiento es uno de los contratos que reviste mayor importancia, tanto en la teoría como en la práctica, habida cuenta por los problemas que derivan, y más aún por su reglamentación minuciosa en el Código y por su constante aplicación en la práctica del derecho.

El arrendamiento como es sabido, desde su aparición - en el derecho romano y tal como esta reglamentado en el de recho moderno, ha acaparado fundamentalmente la atención - de los legisladores y, a consecuencia de tal preferencia, - en los Códigos Civiles encontramos reglamentados las principales controversias que la doctrina ha establecido acerca de este contrato.

En efecto, motivo de este contrato en la antigüedad, lo fueron el arrendamiento de cosas (locatio conductio - rei), prestación de servicios (locatio conductio operarum) y el contrato de obras (locatio conductio operis); actual-

mente nuestro derecho, se ha separado del derecho romano y solo contempla el arrendamiento de cosas (locatio conductio rei), y a las demás figuras contempladas por el derecho romano los reubica como tipos contractuales independientes.

En efecto, el arrendamiento es de suma importancia, - habida cuenta, que su objeto del mismo, como es la cosa ha devenido en múltiples problemas, en cuanto ha sido objeto por parte de las contratantes que intervienen en la relación jurídica y como consecuencia ha originado que la doctrina ante el incumplimiento de las partes, se ha visto en la imperiosa necesidad de reglamentar minuciosamente día - con día cada problema surgido con motivo de su constante - aplicación, en la práctica, dándole solución a cada situación planteada.

I.3 DEFINICION

Nuestro Código Civil, en su artículo 2398, lo define de la siguiente manera: "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."²

En términos generales, los teóricos de la materia, -- han acogido tal definición como el Maestro Rafael Rojina - Villegas, que lo define como "Aquel por virtud del cual -- una persona llamada arrendador concede a otra, llamada -- arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto."³

Otros, como el Maestro Ramón Sánchez Medal, lo define como "el contrato por el que el arrendador se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa al arrendatario, - a cambio de un precio cierto."⁴

- 2.- Leyes y Códigos de México, Código Civil para el D. F., Editorial - Porrúa, pág. 415.
- 3.- Ob. Cit. pág. 549.
- 4.- Ramón Sánchez Medal, De los Contratos Civiles, Editorial Porrúa, - México, 1985, pág. 229.

En efecto, en mi punto de vista, definiría al contrato de arrendamiento como "el acto jurídico, por el cual -- una de las partes conviene en otorgar el uso y goce temporal de una cosa, a otra, mediante un precio cierto en numerario".

Desmenuzando la definición legal del contrato de - - arrendamiento podemos decir que el mismo es un acto jurídico con la intención de producir consecuencias de derecho; - así mismo diríamos que a la definición legal pudiera agre-garle respecto al precio cierto lo fuera en numerario.

Una vez definido como se ha hecho del contrato de - - arrendamiento, vemos, que de la misma, se desprenden los - siguientes elementos a saber:

- 1.- La concesión del uso o goce temporal de un bien.
- 2.- El pago de un precio cierto y
- 3.- La restitución de la cosa, la cual se transfiere temporalmente.

Existe discrepancia en cuanto unos consideran que - - transmitir el uso o goce, es una obligación de dar o hacer.

Nuestro derecho, desde el Código de 1870, clasifica - la transmisión como una obligación de dar, contraria a es-ta posición el Derecho Francés establece que es una oblig

ción de hacer en cuanto que emplea la terminología del Código de Napoleón, al decir que el arrendador está obligado a "hacer gozar" al arrendatario de una cosa, concluyendo - que tal obligación es de hacer en cuanto es ejecutar un hecho: hacer gozar la cosa.

Una vez aclarado lo anterior y en atención a que el presente capítulo es meramente con la finalidad de una mejor comprensión del tema que se trata de desarrollar, diremos que este contrato se clasifica como principal, porque para que exista no necesita depender de otro en cuanto tiene existencia propia, es bilateral en cuanto engendra derechos y obligaciones recíprocamente a las partes que en él intervienen, es decir concede el uso o goce de una cosa y obliga a pagar por ese uso un precio. Es oneroso, porque impone provechos y gravámenes para ambas partes respectivamente o sea el arrendador tiene el provecho de la renta y el gravámen de conceder el uso o goce de la cosa y el arrendatario tiene el provecho de gozar del uso o goce de la cosa y el gravámen de pagar una renta. Es formal, porque para que tenga validez, se requiere la forma escrita. Es excepcionalmente consensual, cuando el valor de la renta anual sea menor a cien pesos; excepcionalmente, en fincas rústicas cuando sobrepase de cinco mil pesos, se requiere constar en escritura pública.

Es un contrato conmutativo en cuanto a que los provechos y gravámenes son ciertos y determinados al momento de la celebración del contrato. Es de tracto sucesivo en - - cuanto a que por su naturaleza necesita una duración determinada.

Desde otro punto de vista el arrendamiento se clasifica como Civil, Mercantil y Administrativo, generalmente el carácter civil se determina por exclusión cuando no es mercantil o administrativo, será civil.

Es mercantil exclusivamente cuando recae sobre bienes muebles, según el artículo 75 del Código de Comercio cuando exista especulación comercial, en nuestra legislación - vigente no existe arrendamiento mercantil de bienes inmuebles.

Es administrativo en atención a la naturaleza de los bienes cuando éstos pertenecen a la Federación, a los Estados o a los Municipios, es decir cuando se trate de bienes propios del estado.

Nuestro Código Civil, distingue dos tipos de arrendamientos: el de inmuebles y el de muebles.

El de inmuebles los distingue por razón de su destino: o sea casa habitación, comercio e industria y el tercero a la agricultura o rustico, los cuales se encuentran reglamentados en varios preceptos legales que consideramos inútil su enunciación.

Siguiendo con la definición del contrato de arrendamiento, y para concluir, diremos que el artículo 2398 en su parte in fine, establece que el arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a la habitación, de quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte las destinadas para el ejercicio de una industria.

Hemos de hacer referencia, de que contrariamente al derecho romano, que permitía los arrendamientos a perpetuidad, el derecho moderno los rechaza por estimar que más -- valdría identificarlos con una venta, ya que una propiedad que nunca pudiera recuperarse sería ilógico y desvalorizaría la propiedad inmobiliaria.

Por ésta razón, nuestro legislador como una restricción a la autonomía de la voluntad, señala que las partes pueden pactar para los arrendamientos de inmuebles como du ración máxima la de diez años para las fincas destinadas a casa habitación, quince años para las de comercio y veinte para las de industria incluyendo a las de agricultura.

A este respecto la comisión redactora del Código Civil de 1928 expresó : "Se fijó el máximo de duración al contrato de arrendamiento para evitar la depreciación que forzosamente sufren en su valor los bienes alquilados por larguísimos plazos, al quedar prácticamente fuera del comercio, porque nadie tiene interés en adquirir bienes que por mucho tiempo han de permanecer en poder de otro".⁵

Esta limitación expresa a la libertad contractual que no existía en el Código Civil de 1870 (artículo 3077), ni en el de 1884 (artículo 2945), se inspiró en el artículo 1505 del Código Civil Argentino, que en lo conducente establecía: "El contrato de locación no puede hacerse por mayor tiempo que el de diez años, el que se hiciera por mayor tiempo quedará concluído a los diez años".⁶

En efecto, acertadamente los legisladores del Código Civil vigente, en una clara restricción a la autonomía de la voluntad, de las partes, limitaron el derecho de los mismos, una vez originado un acuerdo de voluntades en cuanto al uso y goce del objeto materia del contrato mayor a las modalidades ya establecidas por el Código, el contrato quedaría concluído en el término tazado aún y cuando los contratantes hubieran pactado un término mayor al ya señalado analizaron los legisladores, los pro y contra acerca

5 .- *Ibidem*, pág. 240.

6 .- *Idem*. pág. 239.

de tal determinación y concluyeron establecer un límite, - con la finalidad de que no se estuviera propiamente ante - una enajenación que ineludiblemente transformaba al inquilino en propietario de una cosa, cuando que la naturaleza del contrato es comprar el uso y goce y no la cosa misma.

I.4 ELEMENTOS ESENCIALES

Entrando al estudio del presente punto, referente a los elementos esenciales del contrato de arrendamiento, diremos que son dos los que lo conforman, el consentimiento y el objeto.

En cuanto a su primer elemento que es el consentimiento, diremos que sigue las reglas generales relativas a su formación, y se define según el artículo 2398 del Código Civil "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"⁷

Desmenuzando tal definición, podemos afirmar que el primer elemento esencial que es el consentimiento se podría definir como el acuerdo de voluntades que tiene por objeto conceder el uso o goce temporal de una cosa y por

7.- Ob. Cit, pág. 415.

la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto, luego entonces para que exista el contrato de arrendamiento es necesario que se cumplan esas dos manifestaciones de la voluntad, ya que de no suceder así por lógica jurídica no habra contrato.

Pasando al segundo de los elementos esenciales, que es el objeto consiste el mismo, en el uso o el disfrute de la cosa arrendada; es decir no hay mayor problema en cuanto a lo que se entiende por objeto.

El artículo 2400 del Código Civil, establece que pueden ser objeto de este contrato los siguientes: "Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales"⁸.

De la definición antes transcrita, se desprende que pueden ser objeto del arrendamiento todos los bienes muebles o inmuebles, corporales o incorporales con excepción de los que por su uso no se consuman, los prohibidos por la ley y los estrictamente personales.

8.- Ibidem. págs. 415 y 416

En efecto, son objeto de arrendamiento cualquier mueble o inmueble, corporal o incorporal, es decir aquellos - que sean capaces de otorgar una ventaja económica o utilidad al arrendatario, respecto a los estrictamente personales no son materia de arrendamiento a excepción de los derechos reales y los de crédito como son los derechos real de autor, o de usufructo y la de derechos de crédito que - sí lo son, salvo los derechos de uso y habitación, los que derivan del comodato.

En cuanto a los bienes corporales, es de mencionar -- que nuestro Código impone dos limitaciones a saber:

Para aquellos que se consumen por el primer uso, en - atención a que el arrendamiento implica por ende la restitución de la cosa, no pueden por tanto, darse en arrendamiento, pero en cambio pueden comprender en arrendamiento los bienes fungibles siempre y cuando no sean consumibles por el primer uso, como las piezas standard.

Por lo que hace a la segunda limitación, consiste en - prohibir dar en arrendamiento aquellos que este prohibidos por la ley como lo son los bienes que constituyen el patrimonio ejidal, los bienes del incapaz no podrán darse en arrendamiento al tutor, a su cónyuge, ascendientes, descendientes o colaterales.

También dentro de ésta se encuentran las cosas no determinadas o determinables y las que se encuentren fuera del comercio como lo son los bienes de uso común y los destinados a servicios públicos.

Así también, están afectados de nulidad absoluta los arrendamientos de copropietarios de cosa indivisa sin consentimiento de los otros copropietarios, y existen prohibiciones a los jueces, a los magistrados y cualesquiera - otros empleados públicos.

Con respecto a los elementos de validez, paso a dar una breve explicación de lo mismo considerando que aunque no fueron materia del presente capítulo, es necesaria su enunciación pues dejarlos fuera sería equívoco, aunque como ya se manifestó se hará de manera breve.

En cuanto a los elementos que lo componen son dos: -- la capacidad y la forma, avocándonos sólo a la primera -- por virtud de que el segundo elemento ya se estudió por separado con anterioridad. La capacidad, es estudiada preferentemente por la doctrina y el Código con la finalidad de reglamentar los casos en que se pueden dar en arrendamiento.

Analizando lo anterior, en mi punto de vista, considero que la capacidad la podríamos definir como la facultad

que tiene una persona de poder celebrar ya sea en nombre propio o por autorización derivada de un documento, actos-jurídicos.

Por otro lado, tienen capacidad para arrendar:

- 1.- Los propietarios.
- 2.- Los que por un contrato tienen el uso o goce de un bien.
- 3.- Los que por virtud de un derecho real pueden conceder el uso o goce de los bienes ajenos, y,
- 4.- Los autorizados por la ley como los administradores de bienes ajenos para celebrar arrendamientos.

CAPITULO II

DE LA RESPONSABILIDAD EN GENERAL

II.1 ANTECEDENTES HISTORICOS

Primeramente, los antecedentes de este tema que pretendemos desarrollar, en sus distintas fases los encontramos esquematizadamente; por principio de cuentas primitivamente, la responsabilidad civil escapaba a la influencia del derecho, ya que ni la costumbre, ni con mayor razón la ley, se ocupaban en absoluto del perjuicio causado de una persona a otra, la libertad de cada persona no tenía más límites que la fuerza misma de sus semejantes, de tal modo que el que recibía un golpe, procuraba vengarse y devolvía golpe por golpe hasta saciar la ofensa recibida.

De tal costumbre se configura la Ley del Tali6n que es adoptada por la v6ctima, convirti6ndose en regla, de tal modo que 6sta decide vengarse y devuelve un da6o igual al que recibid6.

A medida que las relaciones sociales se complican "la fiera primitiva desaparece, y la víctima recapacita, considera ya innecesario vengarse de la persona de su adversario, y por el contrario razona, que es más conveniente establecer por tal daño, una suma de dinero con la cual se le indemnice el daño sufrido, por tanto valoran el daño -- causado y perdonan al infractor mediante la entrega de un bien que éste hace y que en su concepto les indemniza del daño causado, de tal modo la composición deja atrás a la ley del talión y se erige como reguladora de los particulares".¹

Al evolucionar tanto el desarrollo social y cultural de los pueblos, se incorpora al dominio del Estado, por lo que los particulares exigen a éste que se haga efectiva -- apareciendo desde ese mismo momento la responsabilidad.

Por tanto, el Estado se convierte en el órgano que de termina la indemnización por la comisión del daño causado, que desde ese momento es el único encargado de solucionar los problemas que se susciten, de ahí surge la idea de la reparación del daño que una persona cause a otra, como consecuencia inmediata de la responsabilidad civil.

1.- Ob. Cit. pág. 124

Posteriormente en el derecho romano, desde la ley de las XII tablas se reglamentó la reparación del daño, distinguiendo dos categorías de perjuicios: los que emanan de un delito público y los que se derivan de un delito privado, en éste último "la víctima podía elegir entre si causa ba un daño igual al que recibía o por el contrario era indemnizado con una suma de dinero".²

En efecto, la víctima comprendió la necesidad para be neficio colectivo, que no debería limitarse a castigar las infracciones contra la cosa pública, sino también contra los particulares en aquellos hechos que importarán la perturbación del orden público a causa de la gravedad equiparable como el asesinato.

2.- Ibidem, pág. 125.

II.2 CONCEPTO

Una vez concluida la exposición referente a sus antecedentes, trataremos en el presente punto el definir a la responsabilidad en forma genérica.

El término responsabilidad, gramaticalmente significa "el que responde"³

Considero que podríamos definir a la responsabilidad como aquella capacidad evidente en toda persona para responder por sus actos u omisiones libres.

Analizando la definición anterior, diremos que la capacidad que tiene toda persona es abstracta, en cuanto no puede tocarse es decir está latente en el interior de todo individuo, es decir dentro de él y al producirse un hecho, esta capacidad abstracta que todos llevamos dentro, se concretiza, o sea se exterioriza, y por tanto la persona que originó este hecho tendrá que responder por tal consecución.

3- (Cf.r. Mazeaud, ob.cit. T.I, pág. 2).

Los teóricos del derecho como Josserand, la consideran demasiado estrecha, pues la clasifica en un sentido -- más amplio, o sea ve un problema de responsabilidad no sólo en el caso de que la víctima del perjuicio pueda volverse contra alguien sino también, en el caso de no poder culpar mas que solo a él, es preciso que en definitiva sea la víctima la que soporte el perjuicio"⁴

Para concluir, diremos que el problema de responsabilidad ha invadido todos los dominios, actualmente tiende a ocupar el centro del derecho, la responsabilidad es la -- gran estrella del derecho civil universal, domina donde -- quiera.⁵ atento a que se ha convertido en una sanción general de todas las reglas del derecho.

4.- Ob. Cit. pág. 2.

5.- Rafael Rojina Villegas, Derecho Civil Mexicano T.V. Obligaciones,- Editorial Porrúa, México, 1985, pág. 122.

II.3 TEORIAS SOBRE LA RESPONSABILIDAD

Toca avocarnos primeramente al estudio de la teoría - del riesgo creado o también llamada responsabilidad objetiva, ésta teoría, encuentra sus orígenes en el Derecho Francés, especialmente en cuanto la jurisprudencia francesa, - discutiera si podrían existir cosas peligrosas en si misma, pues se requería la intervención del hombre para hacerla funcionar, es decir ponerla en movimiento, de tal suerte, sólo se tenía como peligrosas a ciertas substancias -- por sí mismas.⁶

En México, el artículo 1913 de Nuestro Código Civil, creó la responsabilidad objetiva derivada del uso de cosas y sustancias peligrosas por sí mismas, por su propia naturaleza, definiendo a la responsabilidad de la siguiente manera: "Cuando una persona hace uso de mecanismos, instrumentos, aparatos o sustancias peligrosas por sí mismas, - por la energía de la corriente eléctrica que conduzcan o - por otras causas análogas, está obligada a responder del - 6.- Ob. Cit. pág. 71.

daño que cause, aunque no obre ilícitamente, a no ser que se demuestre que el daño se produjo por culpa o negligencia inexcusable de la víctima.⁷

Los tratadistas del derecho, como el Maestro Rafael - Rojina Villegas, definen a la responsabilidad objetiva como: "Aquel que hace uso de cosas peligrosas debe reparar - los daños que cause, aún cuando haya procedido lícitamente".⁸

Analizando la definición legal podemos decir acerca - de la responsabilidad objetiva, que tiene por responsable presuncionalmente al agente motivador de los daños ya sea por una actividad peligrosa o por el empleo de cosas peligrosas, sin necesidad de investigar si hubo o no culpa de su parte.

Siguiendo con el análisis observamos que se distinguen dos tipos de cosas peligrosas:

- a) Por sí mismas, o
- b) Por la velocidad que desarrollen, por la corriente eléctrica que conduzcan, por su naturaleza explosiva o inflamable o por otra causa semejante.

7.- Ob. Cit. pág. 342.

8.- Ob. Cit. pág. 67.

Observamos, que se habla de cosa peligrosa, al respecto, los teóricos del derecho, no han unificado criterios - en cuanto a su definición, manifiestan que todavía es vago e impreciso, se abstienen de hacerlo, pero aseveran que el término cosa peligrosa, comprende los mecanismos, aparatos o substancias, que por su naturaleza puedan crear un riesgo para la colectividad, y, es peligrosa sólo en cuanto a su naturaleza funcional, verbigracia un automóvil adquiere el carácter de peligrosa, sólo cuando está funcionando, desarrollando determinada velocidad.

Es claro, que al hablarse de mecanismos instrumentos, aparatos, etc., generalmente, estamos en presencia de bienes muebles, ahora bien si nos situáramos en la hipótesis referente a que un inmueble cause un daño a otro vecino estaríamos en ausencia de una responsabilidad; creemos infundado el pretender que el artículo 1913 del Código Civil, - sólo se refiera a las cosas muebles, ya que al hablarse de mecanismos e instrumentos, etc., estaríamos en presencia - de tal hipótesis, pero definitivamente, consideramos que - el espíritu del legislador pretendió que el concepto de cosa peligrosa se hiciera extensivo sólo a los bienes muebles, al contrario atendió a su naturaleza de crear un - riesgo para la colectividad fuera mueble o inmueble, y si el precitado artículo omite mencionar a los inmuebles, es

sencillamente porque el mismo debe entenderse como enunciativo y no limitativo.

En efecto, es imposible, criticar al legislador sólo porque no transcribió que el término cosa peligrosa se extendiera a los bienes inmuebles, por el contrario considero - que el legislador pretendió que el numeral se entendiase en un sentido enunciativo y no limitativo, por tanto -- las partes podrán invocar todos los casos posibles y no -- atender solo a los bienes muebles sino también a los inmuebles.

Por tanto, desde nuestro muy particular punto de vista, considero que existen cosas peligrosas cuando originan un riesgo para la colectividad no importando si para ello viene de cosa mueble o inmueble.

En ese orden de ideas, diremos que la teoría del riesgo creado, exige para tener por responsable:

- 1.- El uso de una cosa peligrosa o el ejercicio de -- actividades calificadas por la ley como peligrosas.
- 2.- La realización de un daño.
- 3.- Relación de causa a efecto entre la cosa y el daño causado.

En cuanto al uso de una cosa peligrosa, se atiende -- fundamentalmente a su naturaleza funcional, caso concreto,

lo vemos en un automóvil en movimiento, es peligroso sólo cuando está funcionando.

Referente a la existencia de un daño, es necesario -- que sea de carácter patrimonial, es decir exteriorizada la conducta desplegada por el agente motivador, debe reparar el daño causado.

El tercero de sus elementos, creemos innecesario el - explicar, en atención a que se entiende por sí sólo.

Concluiremos, manifestando acerca de la responsabilidad objetiva o teoría del riesgo creado, su finalidad es - tomar en cuenta un conjunto de datos de carácter objetivo consistente en el uso de cosas peligrosas.

II.4 TEORIA CLASICA DE LA CULPA

Esta teoría, se ocupa de estudiar los actos ilícitos, como fuente de obligaciones, determina la responsabilidad civil proveniente de un delito, es decir se funda en un elemento de carácter psicológico: la intención de dañar como base principal del delito, obrar con dolo o bien, sin querer dañar pero con culpa, por virtud de que no se hayan tomado las precauciones necesarias, porque se incurra en descuido, impericia, falta de cuidado negligencia o falta de previsión.

Los franceses Domat y Marcel Planiol, son sus principales sustentadores, éste último manifiesta en su "Tratado Elemental de Derecho Civil, que la culpa, es el incumplimiento de una obligación preexistente, y la ley obliga a la reparación, cuando ese incumplimiento ha causado un daño a otro; la idea de culpa en sí misma, es sencilla y se extiende a la idea de obligación, verbigracia: una persona no puede incurrir en falta sino está situado ante un acto que se le impute.

Por su parte, Domat, manifiesta en sus *Leyes Civiles*, Libro segundo título octavo, sección cuarta, que todos los daños y las pérdidas ocurridas por el hecho de una persona sea por imprudencia, ligereza, ignorancia, u otras culpas semejantes, tan ligeras como puedan ser, deben ser reparadas por aquel que los haya producido.

Estas breves exposiciones de la Teoría Clásica de la Culpa, o también llamada responsabilidad subjetiva, fueron tomadas de los artículos 1382 y 1383 del Código de Napoleón, y reproducidas por nuestro Código Civil vigente, en su artículo 1910.

En ese orden de ideas a continuación trataremos de explicar la responsabilidad subjetiva o Teoría clásica de la culpa, la cual, es muy vaga en la doctrina en cuestión.

Para Jhering, el derecho se ha caracterizado por suprimir día con día la noción de culpa, es decir, ha tenido una evolución restrictiva

En efecto desde el Derecho Romano observamos esa evolución restrictiva, primeramente se presume a la responsabilidad como hecho propio, y más adelante se adopta la realización de actos a cargo de personas que están bajo nuestra responsabilidad, vigilancia o dependencia, de tal - -

suerte se presume responsables a los padres de familia por los actos verificados a cargo de los hijos menores de edad.

Así también, se presume responsabilidad a causa de -- los daños ocasionados por los animales o cosas que nos pertenecen, es decir existe culpa por no haber cuidado o vigilado debidamente al animal y el omitir precauciones ten---dientes a que la cosa no produzca daño, es decir opera la noción de culpa por una presunción Juris tantum, es decir admite prueba en contrario si se demuestra que no hubo esa falta de vigilancia imputable, por lo que no se incurre en responsabilidad.

El derecho romano, siguiendo con la premisa de res---tringir a la culpa, además de adoptar la presunción juris---tantum, incorpora la juris et de jure, que no acepta prueba en contrario, especialmente para ciertas personas verbigracia, los hoteleros y casa de huéspedes, los cuales, eran - responsables por los daños causados por sus sirvientes y - empleados.

Es de hacerse notar la transformación de ir suprimiendo la idea de culpa cuando primeramente se presume culpa - por una presunción relativa, Juristantum, en cuanto admite prueba en contrario y después una presunción absoluta que establece la obligación al causante del daño el repararlo y no a la víctima.

El derecho moderno suprime de plano la noción de culpa y sólo basta acreditar el daño por el uso de una cosa - peligrosa y el nexo causal entre el hecho y el daño para - presumir la existencia de responsabilidad, inclusive en ausencia de la culpa.

Efectivamente, esa evolución la podemos apreciar directamente en el Código Civil especialmente en el artículo 1910 que establece "El que obrando ilícitamente o contra - las buenas costumbres cause daño a otro está obligado a repararlo, a menos que demuestre que el daño se produjo como consecuencia de culpa o negligencia inexcusable de la víctima"⁹

Analizando tal definición, observamos que en el dispositivo legal precitado, se consagra la teoría subjetiva de la responsabilidad, fundada en la culpa, a la cual nos hemos referido brevemente.

Para concluir, sólo nos resta decir que la teoría clásica de la culpa, presume responsabilidad no sólo cuando - se esté ante la presencia de un daño, sino también ante - la existencia de un hecho ilícito intencional o no que motive el daño.

9.- Ob. Cit. pág. 342.

II.5 TIPOS DE RESPONSABILIDAD

En el campo del derecho, existen dos tipos de responsabilidad: Civil o Penal, según la naturaleza de los valores lesionados.

Tratando de definir a la responsabilidad penal, diremos que cuando se lesionen los valores de una persona que afecten a la comunidad, estaremos ante una responsabilidad penal, y cuando sólo se lesionen los valores que afecten a una persona, estaremos ante una responsabilidad civil.¹⁰

Los tratadistas del derecho como Rafael Rojina Villegas, manifiesta que hay responsabilidad "cuando una persona causa un daño a otra, por culpa o dolo y existiendo -- una relación directa o indirecta entre el hecho y el daño."¹¹

10.- Ob. Cit. págs. 122 y 123.

11.-Idem. pág. 121.

Otros, como el Maestro Manuel Borja Soriano, la definen como "la obligación que tiene una persona de indemnizar a otra , los daños y perjuicios que se le han causado!"¹²

Desde nuestro muy particular punto de vista, consideramos que la responsabilidad civil, se podría definir como la capacidad abstracta que una persona tiene de responder pecuniariamente al daño causado.

Continuando con el estudio de la responsabilidad, diremos que se manifiesta en contractual y extracontractual.

Los tratadistas del derecho, como Planiol, unifica las dos en una sola, al decir que solo existe la violación de un deber jurídico, sin importar que éste nazca de un contrato o de la ley.¹³

La responsabilidad contractual, "es aquella derivada del incumplimiento de un contrato y una obligación contractual".¹⁴

12.- Manuel Borja Soriano, Teoría General de las Obligaciones, Editorial Porrúa, México, 1935, pág. 456.

13.- Ob. Cit. pág. 126.

14.- Idem., pág. 126.

La responsabilidad extracontractual es la que se origina con la conducta del agente motivador del daño con independencia de un contrato o sin él.

De las definiciones precitadas, se observa que la responsabilidad civil, tiene como elementos esenciales:

- a).- La comisión de un daño.
- b).- La culpa.
- c).- La relación entre la culpa y el daño originado.

La comisión del daño, es el cometido por el agente motivador exclusivamente en la víctima.

En cuanto a la culpa, se define como "todo acto ejecutado con negligencia, descuido, falta de previsión o bien, con la intención de dañar en cuyo caso ya esa culpa tomó el nombre de dolo".¹⁵

Analizando la definición precitada, diremos que para que exista la culpa, se requiere la intervención del agente motivador en el acto u omisión en forma intencional o imprudencial, con la firme intención de causar el daño o que ha actuado con negligencia.

15.- Idem. pág. 143.

Por lo que hace al tercer elemento, consistente en la relación de causa a efecto, se requiere para su existencia la necesidad que la persona sea culpable del daño y lo haya causado él mismo.

Una vez, definidas la responsabilidad civil y penal, nos introduciremos al estudio inmediato de la responsabilidad del arrendatario en caso de incendio de la cosa arrendada, motivo del presente trabajo, y para su estudio, nos avocaremos a su naturaleza, para tal efecto, trataremos de analizarla.

En la doctrina francesa, se ocupan de ella dos teorías opuestas, la primera sustentada por Laurent, y la segunda por Duvergier y Planiol, en la primera, se manifiesta que las disposiciones que reglamentan la responsabilidad del arrendatario en caso de incendio, son la consagración de los principios que rigen la responsabilidad contractual;

La segunda teoría sustentada por Duvergier y Planiol, sostienen que la responsabilidad en que incurre el inquilino, es una responsabilidad extracontractual.

Fero no solo en el problema de la contractualidad o extracontractualidad, difieren ambas teorías, sino también

en lo referente a la derogación de los principios generales que según Planiol afirma y Laurent, niega, se opera al aplicarse las normas rectoras de la responsabilidad del arrendatario.

F. Laurent, nos dice en sus "Principios de Derecho Civil Francés", T. XXV, N° 277, refiriéndose a la teoría sustentada por Duvergier, que se debería de considerar como excepcional la disposición del artículo 1733 y no una derogación al derecho común en el artículo 1732, esto sería grave, en razón de que el arrendatario no es responsable de incendio, sino solo en los casos del artículo 1733, lo cual se traduciría en que el demandante tendría la carga de la prueba consistente en demostrar aún en caso de incendio, que éste se ha producido por culpa del arrendatario y en el caso de que se admitiera que el artículo 1733 impone la carga al arrendatario probar que el incendio ocurrió por su culpa, se está aplicando la regla general del artículo 1302.

Analizando lo anterior, se dice que se estaría aplicando la regla contenida en el numeral 1302, en cuanto este precepto legal, le impone al arrendatario la obligación de probar el caso fortuito por el cual alegue la pérdida de la cosa, y no le dispensa el que la haya sustraído de la restitución del precio, en atención a la presunción de culpa que existe en contra del inquilino.

Duvergier establece que la regla del artículo 1733, - es más severa que la responsabilidad del daño resultante - de otros hechos, y corresponde al demandante probar la negligencia, la imprudencia y la falta sobre la cual funda - su pretensión.

Desde nuestro particular punto de vista, consideramos inexacto que el arrendador funde su acción en la culpa del inquilino, por el contrario, la funda en la obligación que tiene de restituir la cosa al celebrar el contrato, y por tanto, es el deudor quien para liberarse de la responsabilidad le opondrá como excepción un caso fortuito, tal excepción tendría como conclusión la ausencia de culpa, pero es del conocimiento general que los incendios en la vida cotidiana son en su mayoría de las veces por la falta de cuidado respecto a la cosa, por tanto, debe probar que el hecho no es de su incumbencia.

Marcelo Planiol y Jorge Ripert, en su tratado práctico de Derecho Civil Francés, Tomo X, Teoría General de los Contratos, pags. 321 y siguientes, manifiestan que según - el artículo 1733, el arrendatario responde del incendio, - salvo que pruebe que se ha producido por caso fortuito, -- fuerza mayor o vicio de construcción o bien, que el fuego ha sido comunicado por una casa vecina.

Así mismo, el artículo 1734, establece que si hubiere varios arrendatarios, todos los inquilinos son responsables del incendio en proporción del inmueble que ocupen, - salvo que demuestren que el incendio se originó en el de uno de ellos, quien responderá del incendio solamente o -- cuando demuestren que no comenzó en su local, caso en el - cual no están obligados.

Se ha sostenido que éstos dos preceptos no son sino - una simple aplicación del principio formulado en los artículos 1732 y 1302, pero en nuestro punto de vista, es falsa tal aseveración, pues la obligación del inquilino de -- responder por el incendio de la cosa rentada, es contraria a la obligación de restituirla y de velar por su conservación, traduciéndose la responsabilidad en que incurre el - arrendatario en términos del artículo 1732, en una responsabilidad puramente contractual, cuyos límites están deter-minados por los de la obligación misma que esta sanciona, - pues la responsabilidad del deudor en caso de incendio, es mucho más amplia de la que se establece: si es un arrendatario único responderá de aquellos daños sufridos por el - arrendador, de la pérdida total, así como de la cosa des--truída por el fuego.

De lo expuesto, se observa que existe responsabilidad extracontractual, que por virtud de los principios generales del derecho, supondría que el arrendador probará la -- culpa del arrendatario, en efecto, el arrendatario es un tercero en relación con todo lo que en la casa incendiada exceda el valor de la porción arrendada por él. Ahora --- bien, el numeral 1733, lejos de imponer esa prueba al - - arrendador, obliga el arrendatario, para quedar exonerado de responsabilidad, a probar que la cosa ha perecido sin - culpa suya, tal dispensa de prueba concedida al arrendador es debido a la presunción de culpa establecida contra el - arrendatario, y, esa es en efecto, la solución tradicional que los legisladores del Código Civil vigente han adoptado, apoyándose en un texto del Digesto, al cual se atribufa un alcance que no tenía, nuestros antiguos tratadistas habían llegado a la conclusión de que al arrendatario tocaba demostrar la causa del incendio, en su defecto, se le presu- mía culpable y responsable del daño causado.

Estas doctrinas, como se ha visto, tienen cabida en - nuestro sistema jurídico, pues se aplican en nuestro dere- cho, y con ellas, una vez expuestas, expresaré mi punto - de vista, respecto a la responsabilidad en que incurre el arrendatario en caso de incendio de la cosa rentada.

Dichas doctrinas, sostienen que la responsabilidad -- del inquilino es una responsabilidad contractual, derivada de su obligación de restituir la cosa al fenecer el contrato celebrado, y si por motivo del incendio, el inquilino omite cumplir con su obligación, es de entenderse que -- estamos ante la presencia de una responsabilidad contractual.

Analizando lo anterior, diremos que no es cierto pues se estaría sólo ante la responsabilidad contractual si fuera la consagración del artículo 2018 del Código Civil, que en su parte conducente establece "La pérdida de la cosa en poder del deudor si presume por culpa suya, mientras no se pruebe lo contrario".¹⁶

Como se observa, el precepto legal citado, establece una presunción de culpa en contra del arrendatario culpable, del incendio, respecto a la cosa a restituir, en caso de pérdida de la misma, pero el artículo en cuestión obliga al responsable a cubrir el valor de la cosa perdida, es decir se concretiza al valor de ella, por tanto, si perece la cosa, el deudor se libera de la culpa, cubriendo el valor de la cosa.

16.- Ob. Cit. pág. 359.

Analizando lo anterior aplicando el numeral al caso - que nos ocupa, en caso de pérdida total o parcial derivada por el incendio de la cosa rentada ¿la responsabilidad del inquilino se limitaría al valor de la cosa?, desde luego - que no es así, y lo corroboran los artículos 2437 y 2439 - del Código Civil, que en lo conducente establecen:

Artículo 2437 "Cuando son varios los arrendatarios y no se sabe donde comenzó el incendio, todos son responsa--bles proporcionalmente a la renta que paguen, y, si el - arrendador ocupa parte de la finca, también responderá proporcionalmente a la renta que a ésta parte fijen peritos. Si se prueba que el incendio comenzó en la habitación de - uno de los inquilinos, solamente éste será el responsable!"¹⁷

Artículo 2439 "La responsabilidad en los casos de que tratan los artículos anteriores comprende no solamente el pago de los daños y perjuicios sufridos por el propietario, sino el de los que se hayan causado a otras personas, siempre que provengan directamente del incendio."¹⁸

De lo expuesto, y en atención de que el inquilino regponde no sólo de la cosa, sino de todos los daños derivados del incendio, no implicaría que la responsabilidad sea ex--tracontractual, si el artículo 1796 del mismo ordenamiento

17.- Ibidem, pág. 421

18.- Idem, págs. 421, 422.

legal invocado, se refiere al perfeccionamiento de los contratos y una vez celebrados, obligan a los contratantes no solo a lo pactado, sino también a sus consecuencias, pero tal numeral desde mi particular punto de vista, sólo supe las omisiones en que hubieran incurrido las partes que hayan intervenido en él.

Ahora bien, se dirá que tal posición es contraria, en cuanto la responsabilidad del inquilino en caso de incendio es contractual, bastando en que está regulada por el capítulo de obligaciones del arrendatario y se refiere al contrato de arrendamiento.

Tal razonamiento carece de validez, pues aún y cuando sea responsable, no implica que la responsabilidad sea contractual y por tal actitud esté obligado a reparar su ilicitud.

Se dirá que es contractual la responsabilidad del inquilino en cuanto se diga que el origen de la responsabilidad se contemple en el contrato y más aún que derive de la falta de cumplir una obligación contractual.

Sirve para demostrar la aseveración anterior, el hecho de que según los principios rectores de la responsabilidad contractual, para que una de las partes se sitúe en tal ilícito, es menester que deje de cumplir una de sus -

obligaciones pactadas, para mayor comprensión, lo ejemplificaremos con el siguiente caso:

Supongamos que un inmueble formado por diez locales comerciales, el inquilino número uno, cumple con sus obligaciones derivadas del contrato, es decir cubre la renta - en el tiempo convenido, le da mantenimiento a la instalación eléctrica, paga la luz, etc., pero cierto día se queda sin luz, y a sabiendas de que su producto se verá afectado decide colgarse de la que tiene el local número dos - pero debido a la falta total del conocimiento de la materia, se produce un corto circuito y el local del cual se colgó se incendia, la oportuna asistencia del cuerpo de bomberos impide que el fuego se propague a los demás locales, y por tanto sólo el número dos se destruye a consecuencia del fuego originado en el número uno.

En el caso propuesto, es de observarse que el inquilino del local uno, es responsable civilmente tanto con el arrendador como con el inquilino del local destruido por las llamas de fuego.

Lo anterior nos lleva a cuestionarnos, ¿Qué obligaciones dejó de cumplir el inquilino del local uno?, es de responder desde luego que no incumplió con ninguna de sus obligaciones contractuales, y sin embargo, el arrendador -

tendrá la acción de demandarlo con base en lo que establecen los artículos 2435, 2437 y 2439, del Código Civil, con la indemnización económica que garantice plenamente el daño originado.

En el caso antes descrito se demuestra a nuestro juicio la no contractualidad de la responsabilidad del inquilino.

Es cierto, como lo demuestran los principios rectores de la responsabilidad contractual, para que una de las partes contratantes, incurra en responsabilidad, es preciso - dejar de cumplir una de sus obligaciones.

Analizando el razonamiento anterior, se dice que un inquilino es responsable en tanto deje de cumplir una - - obligación, y si en el caso propuesto no se incumple ninguna de ellas, dicha responsabilidad no puede ser contractual pero de que existe responsabilidad ni que dudarlo.

Se concluye entonces, que no importa la existencia de un contrato para que estemos ante una responsabilidad contractual, por el contrario es una responsabilidad extracontractual en que incurre el inquilino para el caso de incendio de la cosa rentada; en cuanto el artículo 2468 del Código Civil consagra el principio de la responsabilidad con

tractual que incurre el deudor de cosa cierta, en caso de pérdida de ella, en materia de arrendamiento de muebles y que dicho numeral establece" La pérdida o deterioro de la cosa alquilada se presume siempre a cargo del arrendatario a menos que él pruebe que sobrevino sin culpa suya, en cuyo caso será a cargo del arrendador".¹⁹

Tal disposición en materia de inmuebles no existe, y resulta evidente que si los legisladores así lo establecieron, se debió a que el caso propuesto en el presente trabajo era diverso.

Es de explorado derecho, que en materia de arrendamiento, para que el inquilino quede liberado de la obligación de restituir la cosa en caso de pérdida o deterioro de esta, es menester probar que aconteció sin su culpa es decir el arrendador no tiene la obligación de probar la existencia del contrato que le lleve a la indemnización por parte del deudor, por el contrario el inquilino debe probar que no tuvo culpa en la pérdida de la cosa.

Ahora bien, si la responsabilidad otorgada al inquilino en caso de incendio, tuviera su origen en la obligación que tiene de restituir la cosa rentada, el arrendador jamás tendría que probar la culpa del inquilino.

19.- Ob. Cit. pág. 430.

En ese orden de ideas corrobora el hecho que no se le finque la responsabilidad del inquilino en la obligación de restituir la cosa, que diera lugar a la responsabilidad contractual, el que en algunos casos el arrendatario culpable del incendio, no está obligado a devolver la cosa cuando de suceder el siniestro, su destrucción sea parcial y no total, entendiéndose en el caso de que el contrato se encontrara vigente, y para demandar su terminación, sería necesario que el arrendador se lo demande judicialmente, por tanto, si el arrendatario no tiene obligación de restituir la cosa e incurra en responsabilidad por incendio, es obvio que no puede fundarse la responsabilidad en la obligación de restitución.

Pero se dirá que la obligación de restitución implica su devolución con el deterioro normal derivado por el uso dado durante la vigencia del contrato y si no puede devolverse por la pérdida o deterioro, es obvio que incumplirá con dicha obligación de restituir la cosa al arrendador.

Pero tal observación es incorrecta, pues el inquilino, como hemos visto, en algunos casos, no esta obligado a restituirla y el arrendador no podrá basar su demanda en un derecho que no nace aún en su favor y porque es obvio que se cumple con la obligación, devolviendo la cosa renta

da en el estado en que se encuentre por motivo del incendio, o sea basta su devolución aunque sea parcialmente destruida para liberarse de la obligación de restituir, atendiendo a la naturaleza del contrato, obviamente el inquilino no responderá de los perjuicios ocasionados a la cosa por culpa suya, pero tal responsabilidad tendrá su origen en la responsabilidad extracontractual establecida por los preceptos legales 2435, 2437 y 2439 del Código sustantivo.

Definida pues en mi concepto, la responsabilidad del arrendatario en caso de incendio del inmueble arrendado, concluiremos el presente capítulo afirmando que las normas rectoras de la responsabilidad contractual, tocará al arrendatario la obligación de comprobar su inculpabilidad para liberarse de la presunción de culpa imputable en su contra. En la responsabilidad extracontractual, el perjudicado será el que deberá probar la culpa del inquilino causante del daño.

Para establecer si existe derogación o no de los principios generales y universalmente aceptados, diremos, que tratándose de responsabilidad contractual del inquilino en caso de incendio de la casa rentada, si se considera, en este caso, no habrá tal derogación, pues el arrendatario es responsable a menos que pruebe que ocurrió por caso fortuito, fuerza mayor o bien demuestre su inculpabilidad.

Y si por el contrario se considera a la responsabilidad que incurre el inquilino en caso de incendio de la cosa arrendada es extracontractual, la norma que la reglamenta constituirá una derogación a los principios general y universalmente aceptados.

Concluyendo con el tema a desarrollar, afirmaremos -- que el arrendatario al incurrir en una responsabilidad extracontractual, es indudable que la reglamentación de la misma, se opera una derogación de los principios generales y universalmente aceptados que reglamentan la materia.

CAPITULO III
DE LA RESPONSABILIDAD DEL ARRENDATARIO EN CASO
DE INCENDIO PREVISTA EN EL CODIGO CIVIL.

III.1 ANTECEDENTES DE LOS ARTICULOS QUE LO REGULAN

El código civil vigente de 1928, se encarga de estudiar la responsabilidad del arrendatario en caso de incendio en los artículos 2435 y 2436.

El artículo 2435 establece que "El arrendatario es responsable del incendio, a no ser que provenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción."¹

Asimismo, el artículo 2436 establece 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"²

1.- Ob. Cit. pág. 421.

2.- Idem. pág. 421.

El objetivo a perseguir con la transcripción de éstos artículos, obedece a que como podrá constatarse más adelante, aplicando el método deductivo, los antecedentes de los artículos sujetos a estudio emergen de los numerales 2975- y 2976 del Código Civil de 1884, los que a su vez, proceden de los que el código civil de 1870 contemplaba la responsabilidad del arrendatario en caso de incendio en los preceptos legales 3107 y 3108.

Ahora bien, el artículo 3107 del ordenamiento legal anteriormente citado, establecía que el arrendatario era responsable de incendio a no ser que provenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción.

Así también el artículo 3108 establecía que el arrendatario tampoco responde del incendio que se hubiera comunicado de una casa vecina, a pesar de haberse tenido la vigilancia que puede exigirse a un buen padre de familia.

Como podrá verse, tanto las definiciones aportadas -- por el código civil vigente, como las del código civil de 1870, aplicando el método deductivo nos llevan a la convicción inmediata de la íntima relación que guardan ambos ordenamientos legales en cuanto a contenido y redacción, -- pues se aprecia una similitud que nos lleva a pensar que los artículos sujetos a estudio, han sido copiados casi en su totalidad de los contemplados por el código civil de -- 1870.

Siguiendo con el estudio del presente capítulo, es de observarse que los legisladores del código civil de 1870, se apoyaron en el Código de Napoleón de manera directa, para legislar en cuanto a la responsabilidad del arrendatario en caso de incendio, e indirectamente en el Proyecto del Código Civil Español, cuyo autor es el ilustre Don Florencio García Goyena.

Aplicando, como ya se dijo el método deductivo, se sostiene que los antecedentes de los artículos sujetos a estudio, emergen de los aportados por el Código Civil de 1870, en cuanto el mismo, en la gran mayoría de sus artículos, está íntimamente influenciado por el Derecho Francés, principalmente, en materia de obligaciones y contratos.

Referente al Proyecto del Código Civil Español, el origen de los artículos que regulan la responsabilidad del arrendatario en caso de incendio, podemos decir que emergen del artículo 1518 que establece: El inquilino es responsable del incendio a no ser que pruebe que ha provenido de caso fortuito o a pesar de la vigilancia que acostumbra ejercer un diligente padre de familia

Desglosando la definición anterior, se observa, no obstante la nula existencia de un precepto semejante en contenido al nuestro, la íntima vinculación entre una definición y otra.

En efecto, la responsabilidad del arrendatario en caso de incendio, del inmueble arrendado, en el Código Civil Español exime de culpa al deudor cuando pruebe que la cosa arrendada se ha incendiado por causa de un caso fortuito, aún y cuando ejerza sobre la cosa la vigilancia que un buen padre de familia debe tener con la misma, es decir al arrendatario se le excluye de responsabilidad aún cuando desconozca el origen del incendio y sólo debe demostrar que cuidó la cosa rentada, con la diligencia necesaria para evitar su pérdida a causa del incendio.

Prosiguiendo con los comentarios al Código Civil Español, Coyena en su partida quinta, de la Edición de la Biblioteca de jurisprudencia, habla del incendio, muerte e inundación de la cosa rentada y exime de responsabilidad al arrendatario, cuando el siniestro ocurra sin su culpa.

De tal suerte, el arrendatario no tiene obligación de probar el origen del incendio, y se le dispensa dicha obligación tan sólo probando que la cosa no pereció por su culpa debido al buen cuidado observado sobre la cosa rentada como un buen padre de familia.

Ahora bien, respecto a los antecedentes de los artículos sujetos a estudio motivo del presente capítulo en el Derecho Francés, el artículo 1733 establece que "El arrendatario responde de incendio a menos que pruebe que el incendio ha tenido lugar por caso fortuito o fuerza mayor -- o vicios de construcción, o que el fuego se ha comunicado de una casa vecina"³

Expuesto pues el concepto que el Derecho Francés aporta respecto a la responsabilidad del arrendatario en caso de incendio de la cosa rentada, haremos un paréntesis y -- nos encargaremos del Código Civil de 1870, con la finalidad de observar el origen de los artículos sujetos a estudio materia del presente capítulo.

En relación a la exposición de motivos esgrimidos por los legisladores del Código Civil de 1870, que los llevaron a cuestionar ¿ a quién debería de tenerse por responsable de incendio de la cosa rentada? coincidieron en -- afirmar que el culpable de tal hecho lo era el arrendatario habida cuenta era la persona que habitaba la cosa rentada y por tanto, tenía la obligación de cuidarla lo más -- eficaz posible, pues en caso contrario debían recaer en -- él las consecuencias de su descuido, pues de parecer --

3.- Ob. Cit. pág. 622.

la cosa, tal hecho no podría imputarse al arrendador -- quien quizá en el momento del siniestro, se localice a -- gran distancia de ella que no le permita cuidarla, como -- es el caso del inquilino, además de que no la usa, sino -- en determinados casos.⁴

Ahora bien, como ya se dijo, en el Código Civil Español, dicho ordenamiento legal eximía al arrendatario de culpa, de verificarse el incendio de la cosa rentada cuando el deudor la había cuidado como lo acostumbra hacer un buen padre de familia, y en la exposición de motivos los legisladores del Código Civil de 1870 a que he hecho referencia, nos dicen que el inquilino es el obligado inmediato a cuidar de la cosa rentada; como podrá observarse las conclusiones anteriores cabría llevarnos a la conclusión que el antecedente de los artículos sujetos a estudio, lo constituye el Código Civil Español, pero no es así, pues si ahondamos en lo que el artículo 1733 del Código de Napoleón establecía respecto a la responsabilidad del arrendatario en caso de incendio, desde nuestro punto de vista muy particular aplicando el método deductivo, consideramos que dicho precepto legal constituye el antecedente inmediato en el cual nuestros legisladores se basaron para reproducirlo casi en su totalidad en el Código Civil --

4.- Ob. Cit. pág. 259.

vigente, y lo corroboran, las definiciones aportadas por dichos Códigos sustantivos, por tanto, concluiremos afirmando por lógica jurídica, que el antecedente inmediato de los artículos 2435 y 2436 del Código Civil vigente, lo constituye el artículo 1733 del Código de Napoleón del cual, como es sabido nuestro derecho civil está íntimamente influenciado.

Otro razonamiento válido que ayuda a sostener nuestra posición, lo es el hecho de que si los legisladores de 1870 se hubieran basado en el Código Civil Español, deberían haber reproducido en su totalidad lo referente a la responsabilidad del arrendatario en caso de incendio conforme a los cánones establecidos por tal codificación, pero la exposición a que me he referido con anterioridad demuestra lo contrario, y si por el contrario que salvo algunas variantes transcribieron lo expresado por el artículo 1733 del Código Francés, cuyo numeral abarca lo contenido por los artículos 2435 y 2436 de nuestro Código Civil Vigente.

Por lo tanto, es obvio concluir afirmando que el antecedente inmediato de los artículos 2435 y 2436 del Código Civil Vigente, lo constituye el artículo 1733 del Código de Napoleón.

III.2 ARTICULOS QUE REGULAN LA RESPONSABILIDAD DEL ARRENDATARIO EN EL CODIGO CIVIL VICENTE.

Los artículos que regulan el tema a tratar en el presente punto, son el 2435 y 2436.

En efecto, tales preceptos, se ocupan de la responsabilidad del arrendatario en caso de incendio, tratándose de un sólo inquilino, al respecto, cabe decir que nuestro Código Civil, le imputa una presunción de culpa juristantum, es decir, el arrendatario es culpable presuncionalmente de la destrucción o deterioro de la cosa arrendada por causa de incendio y el arrendador, para exigirle tal responsabilidad, sólo debe demostrar que se causo un incendio por culpa del arrendatario, y como consecuencia de ello, se destruyó la cosa arrendada.

Abundando al respecto, diremos que se presume culpa del arrendatario por el incendio de la cosa arrendada, y éste sólo puede destruir esa presunción de culpa, oponiendo las siguientes excepciones:

- a).- Demostrando que el incendio se originó por un ca
so fortuito.
- b).- Que se incendio por vicio o defecto de la cons--
trucción.
- c).- Que el incendio comenzó en otra parte y tomó to--
das las precauciones para evitar que se propaga--
ra.
- d).- Demostrando que el incendio no pudo comenzar en
la localidad arrendada.

Ahora bien, se ha sostenido en los antecedentes de --
los artículos sujetos a estudio, que éstos preceptos cons--
tituyen una reproducción casi en forma total del artículo
1733, del Código de Napoleón, al respecto, hemos de decir
que en el Derecho Francés existe discrepancia en cuanto --
unos tratadistas manifiestan que los casos contenidos por
dicho precepto, constituyen una limitación a cargo del in--
quilino para invocar su inculpabilidad, contrarios a ésta
tendencia, otros manifiestan, que el arrendatario para in--
vocar su inculpabilidad podrá oponer cualquier circunstan--
cia posible aunque ésta no esté comprendida por dicho pre--
cepto legal, es decir, lo interpretan en una forma enuncia
tiva y no limitativa.

Desde nuestro punto de vista, consideramos que el arrendatario es libre para alegar todos los hechos posibles tendientes a probar su inculpabilidad, pues de no hacerlo, sería limitarle su derecho.

Abundando al respecto, Fromageot tratadista francés, en su "Monografía sobre la falta", sostiene que sería contrario a los principios generales, limitar los casos de ex cusa que el inquilino pueda invocar a los señalados en el artículo 1733, y por lo tanto, no es responsable cuando no pueda probar alguno de los casos que señala, si prueba su inculpabilidad, por virtud de haberle prestado a la cosa todos los cuidados de un buen padre de familia.

Siguiendo con ésta tendencia, Guillaouard, manifiesta - que el inquilino demuestra directa o indirectamente su inculpabilidad, en forma directa, invocando cual ha sido el caso fortuito, indirectamente probando la inexistencia de falta alguna cometida por él o por sus familiares cercanos verbigracia, tratándose de una casa de campo a la que no asiste desde varios meses atras en compañía de su familia, y al incendiarse la cosa rentada, sin haber estado ahí, es obvio que prueba de manera fehaciente la inexistencia de culpa a su cargo, y por otro lado, que el siniestro se verificó por caso fortuito.

Troplong, decía que a su modo de ver el inquilino estaba exento de culpa, cuando todo medio así lo estableciera, pues la finalidad del artículo 1733, es una enumeración enunciativa y por lo tanto, los casos contenidos por tal numeral son medios que lo llevarán a probar su inculpabilidad, es decir, son propuestas sabias y no restricciones repugnantes e injustas.

Ahora bien, una vez expuestas las dos tendencias sustentadas por los tratadistas franceses, considero desde mi punto muy particular que el espíritu de los legisladores franceses al formular el artículo 1733, su finalidad desde luego no era otorgarle al precepto en cuenta un carácter enunciativo, ni colocar al arrendatario en una posición excepcional restringida, solamente indicaron los hechos más usuales, que el arrendatario podría invocar, a fin de eximirle de responsabilidad, pero incuestionablemente el caso fortuito, la fuerza mayor o el vicio de construcción desde luego no constituyen los únicos hechos a invocar de su parte para probar su inculpabilidad, pues sería absurdo pensar que los legisladores franceses señalaran todos los casos posibles en que pudiera presentarse un incendio.

Siguiendo con el desarrollo del punto en cuestión y para concluir con él, sostenemos que los casos citados por

el artículo 1733 del Código Francés, a diferencia de las -
tendencias sustentadas por los tratadistas franceses, los
mismos no constituyen una limitación o una enumeración de
las causas por las cuales el arrendatario podría invocar -
para ser exonerado de culpa, habida cuenta todos los casos
previstos por el precitado artículo se desprenden a uno --
solo: la no imputabilidad.

III.3 ANALISIS JURIDICO DE LOS ARTICULOS 2435 Y 2436 DEL CODIGO CIVIL.

Como ya se ha expresado, los artículos sujetos a estudio, constituyen las excepciones a invocar por el arrendatario tratando se le dispense de la responsabilidad de incendio de la cosa arrendada, como son el caso fortuito y la fuerza mayor.

En términos generales, se entiende por caso fortuito "El acontecimiento natural inevitable, previsible o imprevisible, que impide en forma absoluta el cumplimiento de la obligación"⁵.

Analizando la definición anterior, observamos que se considera al caso fortuito como un hecho natural inevitable que impide el cumplimiento de la obligación por tratarse de hechos naturales previsible no por el deudor, que constituyen una imposibilidad física insuperable; v.g. el temblor, la inundación, un incendio, etc.

5.- Ob. Cit. pág. 360.

Ahora bien, desde nuestro muy particular punto de vista, por caso fortuito entenderíamos aquel acontecimiento que generalmente no puede preverse, es decir se manifiesta con independencia de la voluntad del hombre.

Por fuerza mayor, se entendería como "El hecho del -- hombre previsible o imprevisible, pero inevitable, que impide también en forma absoluta el cumplimiento de la obligación"⁶

En nuestro punto de vista, consideramos que por fuerza mayor entenderíamos aquel acontecimiento ajeno a la conducta del deudor, producido al margen de la misma, con carácter insuperable del hecho que lo libera del incumplimiento de la obligación.

Analizando lo expresado con anterioridad, observamos que la expresión fuerza mayor, es de carácter irresistible o inevitable que imposibilita al deudor cumplir con su obligación.

Ahora bien, haciendo un paréntesis y ubicarnos nuevamente ante el caso fortuito, al mismo, se le considera como una situación insuperable que se manifiesta aún y cuando el deudor no quiera suceda o sea es inevitable.

6.- Idem, pág. 361.

Continuando con el caso fortuito es de hacerse notar que se desprende un carácter externo con relación al deudor lo cual no determina su irresponsabilidad, pués es sabido de la existencia de obstáculos imprevisibles como es el caso del incendio que no implican su responsabilidad -- cuando se han tomado las precauciones para evitar su realización que en fin, si el hecho excluyente de la responsabilidad es a menudo un hecho extraño del arrendatario, es de estimarse en todo momento que el mismo no le puede ser imputado, por lo tanto, estamos en presencia de un caso fortuito o fuerza mayor, cuando la inejecución no es imputable a la falta del arrendatario.

Por lo tanto se presume falta del inquilino, sólo cuando el hecho pueda ser previsto y deba tomar precauciones -- para evitar suceda.

Ahora bien, creemos que la esencia del caso fortuito o la fuerza mayor consiste en un acontecimiento motivado -- por una causa extraña a la voluntad del arrendatario y cuyas consecuencias, éste no puede evitar sucedan por virtud de no preveer el suceso, aunado a ello existe caso fortuito porque carece de elementos para contrarrestar esa causa superior a sus fuerzas, y en ese supuesto se encuentra la fuerza mayor, luego entonces ambas excusas, se manifiestan sin culpa del arrendatario en la inejecución de su --

obligación de cuidar la cosa y como consecuencia, el caso fortuito y fuerza mayor son usados en forma igual al término ausencia de culpa, y más aún fuerza mayor es un caso -- fortuito, identificado al igual de las demás eximientes de responsabilidad señalados por el artículo 2435 del Código Civil, como son los casos fortuitos: el incendio proveniente de casa vecina y los vicios por defectos de construcción.

Luego entonces, si las excluyentes de responsabilidad tipificados por el Código Civil en sus artículos 2435, - - 2436, 2437 y 2438 son casos fortuitos de producirse alguno de ellos sin culpa del arrendatario, la fórmula empleada - por el artículo 2435, equivaldría a la siguiente frase: -- El inquilino es responsable de incendio a menos que suceda sin su culpa, en ese orden de ideas, la interpretación hecha al artículo 2435 es acertada, en cuanto incumbe al - - arrendatario probar que el incendio de la cosa arrendada - sucedió sin su culpa para eximirle de responsabilidad y podrá hacerlo indirectamente demostrando la existencia de un caso fortuito en la consumación del siniestro para ser eximido de la imputación de culpa proveniente de la ley.

Del mismo modo, al arrendatario le tocará demostrar - que no es responsable del incendio imputado, probando que cuidó la cosa arrendada como un buen padre de familia, - aun y cuando no demuestre la causa concreta que originó el siniestro.

Para sostener la afirmación anterior, habre de invocar los motivos expresados por los legisladores del Código de 1870 que los llevaron a imputarle al arrendatario - la obligación inmediata de cuidar la cosa en la forma más eficaz posible si ésta perecía por su culpa, debía él por consiguiente sufrir las consecuencias debido a su falta de cuidado con la cosa rentada.⁷

La causa esgrimida por los expositores del Código de 1870 que los llevó a culpar al arrendatario por la pérdida de la cosa se debió a su obligación de cuidarla y más aún al tener la posesión de la misma debía ser culpable - por su descuido y negligencia, pero cabría preguntarnos - si el deudor prueba que el siniestro ocurrió sin descuido y mucho menos con negligencia alguna de su parte, ¿dejaría de aplicarse el fundamento legal esgrimido por los legisladores?, Desde luego que no, la interpretación lógica es la de eximir al arrendatario de responsabilidad cuando demuestre que el incendio sucedió sin descuido alguno de su parte, aún y cuando omita probar el siniestro o la causa por la cual se originó el mismo.

Ahora bien es fundado el exigir al arrendatario pruebe que el incendio de la cosa rentada sucedió sin su culpa, por ser quien la ocupa, pero no es válido exigirle ha

7.- Ob. Cit. pág. 245.

ga lo mismo con el caso fortuito o fuerza mayor, pues si ya probó que la cosa se incendió sin su culpa, es desde luego injusta tal imposición, pero desde luego no consideramos, que el fin inmediato de los legisladores era obligar al arrendatario probar la causa directa del incendio, pues es de explorado derecho que las causas inmediatas -- causantes del siniestro se desconocen debido a que la destrucción de la cosa rentada hace imposible la investigación que de como resultado las causas del incendio, pues solo se sabe cuando fue de manera intencional y la forma de obrar de sus autores, por tanto, exigir la prueba directa de incendio al arrendatario convertiría al artículo 2435 en una ley inicua, es decir antihumano valga el dicho que nadie está obligado a un imposible.

Por lo tanto, la forma de interpretar al artículo -- 2435 del Código Civil, sería el de obligar al arrendatario demostrar que el incendio ocurrió sin su culpa pero -- jamás el de probar la causa directa del incendio, es decir el origen del incendio.

Luego entonces diremos que tanto en el Derecho Francés, como en el Derecho Mexicano cuando el arrendador pretenda exigir la responsabilidad al arrendatario por daños y perjuicios ocasionados en la cosa arrendada, fundándose en el contrato, es decir en la obligación de restituir la

cosa, el inquilino estará obligado a demostrar que los -- desperfectos cuyo valor se le demanda no le incumben y no porque se presume culpa del arrendatario, sino porque pre tendiéndose libre de su obligación de devolver la cosa en el estado que la recibió por la existencia de un caso for tuito, él debe demostrar su liberación.

Ahora bien si el propietario funda su demanda en la culpa del arrendatario, tocará al arrendador probar la -- falta de éste al producirse el siniestro, como es el caso del Derecho Mexicano.

Por lo tanto, en el primer caso sólo tendrá que de-- mostrar la existencia del contrato y la responsabilidad -- del arrendatario se limitará al valor del daño causado en la cosa arrendada, en el segundo caso, al no existir un -- texto legal en Nuestro Código que presume la culpa del -- arrendatario, como sucede en el Código Francés (1732), -- salvo para el caso especial de incendio el propietario -- tiene forzosamente la obligación de demostrar la culpa, -- abarcando aún más del valor del daño sufrido por la cosa arrendada.

Ahora bien, en el Derecho Francés, el artículo 1732, es una consecuencia de la libertad contractual, al limi-- tar el daño entre propietario y arrendatario tocante a la

cosa arrendada, en cambio, el artículo 2435 del Código -- sustantivo, consagra la culpa del arrendatario en caso de incendio del inmueble arrendado, traduciéndose dicha impu tabilidad en una responsabilidad extracontractual es de-- cir, delictiva, tal afirmación lo demuestra el artículo - 2439, del ordenamiento legal invocado, al establecer - - "que la responsabilidad en los casos en que tratan los ar tículos 2435, 2436 y 2437, comprende no sólo el pago de - los daños y perjuicios sufridos por el arrendador, sino - de los que se hayan causado a otras personas, siempre que prevengam directamente del incendio"⁸

Para concluir, sólo nos resta afirmar que el artículo 2435 del Código sustantivo, al establecer una presunción de culpa para el arrendatario hace recaer sobre el la car go de la prueba para desvirtuar que tal hecho no le incum be, pero si demuestra directa o indirectamente la ausen-- cia de culpa, quedará exonerado de dicha responsabilidad.

Estos son los principios comunes que nuestros legis-- ladores tomaron en cuenta y no existe la más mínima idea - que los llevara a apartarse de ellos, pues exigir la demog tración del hecho causante del incendio, es exigir lo impo

8.- Ob. Cit. pág. 421.

sible y las leyes deben interpretarse en un sentido humano y justo y no en una forma que su aplicación sea la negación misma del derecho y la razón, por lo tanto el precitado artículo 2435 del Código sustantivo, deberá interpretarse conforme lo dicte la razón y la lógica.

CAPITULO IV

DERECHOS Y OBLIGACIONES DERIVADOS DEL INCENDIO DE UN INMUEBLE ARRENDADO.

IV.1 DERECHOS Y OBLIGACIONES

El presente capítulo nos ocupará lo relativo a los -
derechos y las obligaciones derivadas por el incendio de
la cosa rentada, los cuales por cuestión de método, prime
ramente expondré los derechos con el siguiente caso:

Supongamos que una persona concede en arrendamiento
un lote de terreno, el cual incluye unas oficinas para la
hojalatería y pintura de los automóviles encargados por -
los clientes y éstas oficinas, constan de tres paredes cu
ya construcción es de tablaroca y apoyadas por un techo -
de lámina las cuales están sostenidas con polines - - -
y el restante espacio, lo usan para el estacionamiento de
los vehículos que los usuarios llevan para su reparación,
sin embargo, las referidas oficinas se incendian, y dada

la naturaleza de su construcción perecen en su totalidad, quedando únicamente un lote de terreno.

Un derecho en favor del inquilino sería el no pagar la renta mientras subsista el impedimento cuando de perer totalmente la casa rentada por caso fortuito o fuerza mayor se le impida el uso y goce de la misma pero como se observa del caso propuesto de ninguna forma estaríamos ante la presencia de una destrucción total, sino parcial, y para que el inquilino tenga derecho a no pagar la renta - debe de hablarse de un impedimento total respecto a usar y gozar la cosa arrendada conforme al contrato, pues del caso propuesto sólo se le impide gozar de ella dónde se - hojalateaban y pintaban a los automóviles de los clientes, sin embargo, el resto del lote de terreno lo usa para los fines pactados, por tanto deberá de impedirsele en forma total el uso de la misma para estar en posibilidad de no pagar la renta fijada.

Otro derecho en favor del arrendatario sería además de no pagar la renta pactada el pedir la reducción par---cial de ésta, pues al incendiarse las citadas oficinas se le impide gozar de una parte del mismo y los clientes al ver que sus automóviles estarán expuestos a la intemperie, temerán se averíen y ante esta situación la mayoría se - abstendrá de llevar sus autos a tal negocio, por consi---

guiente las ganancias del inquilino se verán mermadas.

Pero cabría preguntarnos ¿La reducción en el pago de la renta puede quedar al arbitrio de una de las partes? - ante la incógnita planteada, la renta no puede quedar al arbitrio de una de las partes, ésta deberá demandarse en la vía judicial y se reducirá tomando como base el grado de imposibilidad de goce de la casa arrendada a cargo del inquilino, y la persona que determinará esa imposibilidad de goce en la práctica jurídica es aquella que tendrá los conocimientos especiales en la materia y esa persona con tales facultades es el perito.

Así mismo, otro derecho del arrendatario sería el de mandar la rescisión del contrato, si por causa del incendio se le impide usar y gozar de la cosa arrendada confor me al contrato de arrendamiento por más de dos meses.

En efecto, tratándose de una obligación del arrendador el tener que garantizar una posesión útil de la cosa arrendada así como el repararla cuando el objeto directo, no pueda cumplir con su función principal, para que el inquilino pueda gozarla conforme a lo convenido; de verificarse el incendio de ésta y como consecuencia de ese he--cho se le prive el uso y goce de una parte de ella, el --arrendatario deberá hacer del conocimiento del propieta--rio la consumación del siniestro, para que éste se avoque

a su reparación y para el caso de no hacerlo durante más de dos meses el arrendatario estará facultado para demandarle judicialmente la rescisión del contrato al propietario.

En ese orden de ideas, tocante a las obligaciones -- del arrendatario una vez consumado el incendio de la cosa arrendada, como es sabido una obligación de éste, es el -- de conservar y cuidar la misma, la cual se encuentra tipificada en el artículo 2425 del Código Civil que establece "El arrendatario está obligado a: Fracción III.- A servir se de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella"¹

Así también el artículo 2441, establece "El arrendatario no puede, sin consentimiento expreso del arrendador variar la forma de la cosa arrendada y si lo hace debe -- cuando la devuelva, reestablecerla al estado en que la recibió, siendo además responsable de los daños y perjuicios"²

Por otro lado, el numeral 2415 establece que "Al --- arrendatario está obligado a poner en conocimiento del -- arrendador, a la brevedad posible, la necesidad de las reparaciones bajo pena de pagar los daños y perjuicios que su omisión cause"³

1.- Ob. Cit. pág. 420.

2.- Ibidem pág. 422.

3.- Idem. pág. 418.

El artículo 2419 establece que "El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del propietario, en el más breve -- término posible, toda usurpación o novedad dañosa que --- otro haya hecho o abiertamente prepare en la cosa arrenda da so pena de pagar los daños y perjuicios que cause con su omisión...." ⁴

Por su parte el artículo 2468 establece que "La pérdida o deterioro de la cosa alquilada se presume siempre a cargo del arrendatario, a menos que él pruebe que sobre vino sin culpa suya, en cuyo caso será a cargo del arrendador" ⁵

Así también el 2469 establece que "Aún y cuando la - pérdida o deterioro sobrevengan por caso fortuito, serán a cargo del arrendatario, si éste usó la cosa de un modo diverso que al contrato, y cuyo uso no habría sobrevenido el caso fortuito" ⁶

Por tanto si se verifica el incendio de la cosa arrendada y no cumple con su obligación de conservar y cuidar la misma, el arrendatario deberá pagar los daños y perjuicios por la inejecución de dicha imposición.

4.- Idem.

5.- Idem.

6.- Idem.

Una vez ilustradas las disposiciones referentes a la obligación del arrendatario de conservar y cuidar la cosa otra inmediata a su cargo, es la de responder del incendio de la cosa arrendada y una vez consumado tal siniestro, debido al nulo cuidado verificado en la cosa rentada deberá por consiguiente, responder de los daños y perjuicios ocasionados al propietario y contra terceros, siempre y cuando provengan del incendio.

Respecto a ésta última obligación, nuestro Código Civil, distingue varias situaciones a saber:

- 1.- Cuando se trata de arrendatario único.
- 2.- Cuando la cosa ha sido arrendada a varias personas.
- 3.- Cuando el dueño de la cosa, vive o habita la casa rentada en unión de otras personas.
- 4.- Cuando el incendio se origina en determinada localidad.

La primera hipótesis, creemos innecesario abundar en su explicación debido a que constituye el objeto directo del presente trabajo.

En cuanto a la hipótesis número dos, cuando la cosa rentada esté ocupada por varios arrendatarios, existe en contra de ellos una presunción de culpa, para el caso de que no pueda determinarse en dónde se originó primeramente el incendio, la ley los considera a todos ellos respon

sables en proporción con la renta que paguen: antiguamente en el Derecho Francés el artículo 1734 establecía "que todos los arrendatarios eran solidariamente responsables de los daños causados, y el arrendador podía reclamar a -- cualquiera de ellos la indemnización total"⁷

Nuestro Código Civil, como ya se dijo con anterioridad al copiar casi en forma total los preceptos a que se refiere el caso que nos ocupa el Código de Napoleón, consagraba la responsabilidad mancomunada entendiéndose por ella solidaridad, y al modificarse éste ordenamiento legal respecto a tal responsabilidad mediante la ley del -- 5 de enero de 1883, por el de proporcionalidad, nuestro -- Código acogió nuevamente tal modificación y hoy por hoy -- de modo igual a los franceses, el inquilino responde en -- casos de incendio tratándose de varios, a prorrata, es de -- cir, proporcionalmente al montode la renta a pagar.

El hecho tercero, previsto en el artículo 2437, establece la culpa a cargo del arrendador cuando éste ocupe -- parte de la finca, y una vez producido el incendio respon -- derá proporcionalmente a la renta que fijen peritos, pero hemos de recalcar, que tomando como base el caso propues- -- to, si el propietario ocupa parte de la finca, y ésta es -- presa de incendio, responderá al igual que los demás -- arrendatarios del incendio en atención a la cantidad que

fijen a éste respecto los peritos.

En cuanto a la última hipótesis, referente a cuando se origine al incendio en determinada localidad, una vez probado donde se originó ese siniestro, el inquilino será únicamente responsable del incendio y los demás serán absueltos.

Ahora bien, una vez verificado el incendio en uno de los arrendatarios, ese inquilino está obligado a garantizar el pago de los daños y perjuicios, ocasionados por su culpa en la cosa arrendada.

En ese orden de ideas, al sancionarse esta obligación del arrendatario es obvio que se aplican los principios y reglas de la teoría de la culpa, o sea de la responsabilidad subjetiva, pero no solamente responde con el arrendador de los daños y perjuicios causados, pues en términos del artículo 2439 del Código Civil, lo hará no sólo contra éste sino también contra terceras personas, siempre y cuando los daños provengan del incendio, los cuales serán cuantificados a juicio de peritos, quienes determinarán las causas y la magnitud del daño causado, y en base a ello deberá el inquilino responder de su culpa.

Una última obligación a cargo del arrendatario consiste en restituir la cosa arrendada al terminar el con-

trato, pero si no puede cumplir con su obligación de restituir la, por perecer en el siniestro la cosa arrendada, deberá responder de los daños y perjuicios ocasionados -- por su culpa.

IV.2 DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

Por virtud de que el trabajo en cuestión nos ocupa - lo referente al arrendatario, unicamente sujetaré a estudio los derechos del arrendador y omitiré hacerlo con las obligaciones de éste.

El propietario, podrá reclamar el pago de los daños y perjuicios originados a causa del incendio, requiriéndole al arrendatario lo indemnice pecuniariamente, fundando tal derecho en el artículo 2425 fracción II, del Código - Civil, que establece "El arrendatario está obligado: ...A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra - por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios"⁸

Analizando la disposición legal, observamos que éste derecho nace de la obligación del arrendatario de cuidar y conservar la cosa arrendada como un buen padre de familia y al incumplir con dicha obligación, se aplican los - principios generales a que se refiere la teoría clásica -

8.- Ob. Cit. pág. 420.

de la culpa o también llamada responsabilidad subjetiva.

Ahora bien, éstos daños y perjuicios, no sólo se limitan a los sufridos por el propietario, sino también los que sufran los terceros, siempre y cuando provengan del incendio.

Del mismo modo, se habla que el arrendatario es culpable del incendio, luego entonces ¿Si no fuera culpable del incendio sería responsable?

Desde luego, diríamos que de no ser culpable de incendio, tendría la obligación inmediata de invocar una causa de exoneración que el artículo 2435 del Código Civil contempla, para dispensarlo de culpa, probando que cuidó la cosa arrendada como un buen padre de familia y que a pesar de todas las precauciones tomadas se incendió la misma, y hecho lo anterior de ninguna forma se le obligará a pagar los daños y perjuicios reclamados por el propietario por haber demostrado su inculpabilidad.

Ahora bien, se habla de daños y perjuicios, ¿qué entendemos por éstos?

En términos generales se entiende por daños "Aquella pérdida que sufre una persona en su patrimonio"⁹

9.- Ob. Cit. pág. 302.

Analizando la definición anterior, podemos afirmar que los daños consisten en el menoscabo que sufre en su patrimonio el propietario - por consecuencia de la inejecución de la obligación a cargo del arrendatario, una vez verificado el incendio de la cosa arrendada, la cual al salir del dominio del arrendador su economía se ve mermada, por tanto, tendrá acción - para demandar le sean resarcidos esos daños y con ello su patrimonio de modo igual no se vea afectado.

Por perjuicio, se entiende "la privación de la ganancia lícita a que tiene derecho el arrendador por sufrir - el perjuicio causado"¹⁰

Consideramos que la ganancia de la que el arrendador se ve impedido de obtener por haber pericido la cosa, consiste en la renta a la cual está obligado el inquilino a cubrir por la transmisión del uso y goce de la cosa rentada.

Entendidos perfectamente en que consisten los daños y perjuicios que deberá cubrir el arrendatario a causa -- del incendio de la cosa rentada, otro derecho, será el solicitar la devolución de la cosa rentada, pero cómo cumplir con tal imposición, si ésta pericidó en su totalidad, como consecuencia de tal siniestro, el arrendador podrá -

10.- Idem. pág. 303.

demandarle el pago de los daños y perjuicios que con su -
actitud desplegada ocasionó, siendo responsable en térmi-
nos del artículo 2439 del Código Civil.

Ahora bien, si el arrendatario está obligado a con--
servar y cuidar la cosa, de perderse ésta por su culpa, -
es obvio que por su inexecución de modo alguno podrá cum-
plir con tal imposición, ¿pero cabría demandar el arrenda-
dor la reconstrucción de la cosa?, de modo alguno estaría
facultado para reclamar tal prestación en razón de que la
misma no lo establece la ley.

Una vez sujetos a estudio los derechos del arrenda--
dor, omitiremos someter a estudio sus obligaciones por no
ser materia del presente trabajo sujeto a su aprobación.

IV.3 BREVE ESTUDIO DE LOS ARTICULOS REGLAMENTARIOS

Como es sabido, los preceptos que tratan acerca del incendio de la cosa arrendada, son los artículos 2435 y - 2436 del Código Civil, sin embargo, una vez consumado el siniestro se derivan derechos y obligaciones, por tanto, nos avocaremos al estudio breve de los artículos que contemplan las acciones a ejercitar una vez verificado como se ha dicho el incendio del inmueble materia del contrato.

En efecto, un derecho del arrendatario lo consagra el artículo 2431 del Código Sustantivo, que faculta al inquilino a no pagar la renta mientras dure el impedimento de uso y goce de la cosa arrendada, cuando de verificarse el incendio de ella, por caso fortuito o fuerza mayor, se le impida totalmente el usar y gozarla, dicho impedimento como se ha mencionado en repetidas ocasiones la determinará un perito en la materia, tomando en consideración el tiempo que dure dicha imposibilidad, y aún más, si este impedimento dura más de dos meses estará en derecho de pe

dir la rescisión del contrato celebrado.

Ahora bien el precepto legal 2432 del ordenamiento - legal ya mencionado, faculta al arrendatario a pedir la - reducción parcial de la renta a determinar según a juicio de peritos, cuando de producirse el siniestro, sólo se im pida en parte el uso de la cosa materia del contrato, sal vo que ambas partes sea su voluntad solicitar la rescisión del contrato, cuando el impedimento dure más de dos meses esto por lo que hace a los derechos del arrendatario.

Por lo que hace a las obligaciones del arrendatario los artículos que las consagran, serían el 2425 fracción II, del Código Civil, el cual, obliga al deudor a responder de los daños y perjuicios ocasionados por su culpa.

El artículo 2435, obliga al arrendatario a responder de incendio de la cosa arrendada, pero también lo dispensa de culpa cuando de verificarse el incendio éste se deba por caso fortuito o fuerza mayor.

Por otro lado, el artículo 2437 del Código Sustantivo, establece la hipótesis tratándose de varios inquilinos y los culpa si no se sabe en dónde se originó el incendio en proporción con el monto de la renta que paguen y obliga al arrendador para el caso de que también habite

la cosa rentada a responder en proporción a la renta que sea fijada por peritos, y así también dicho precepto legal exime de responsabilidad a los arrendatarios cuando demuestren que el incendio se verificó en la habitación de determinado arrendatario y una vez demostrado en donde se originó, sólo éste deudor responderá de los daños y perjuicios que se hayan originado al arrendador y a terceras personas cuando el daño reclamado sea como consecuencia del incendio originado en la habitación del inquilino culpable.

Así mismo el artículo 2439, impone la obligación al arrendatario de responder de los daños y perjuicios ocasionados al arrendador y contra terceras personas cuando esos daños provengan del incendio de la cosa arrendada, es decir consagra la culpa en contra del inquilino.

Por lo que hace al estudio de los derechos a ejercitar por el arrendador en caso de incendio de la cosa arrendada, solamente los enunciaré y omitiré entrar a su estudio en virtud de no ser materia del tema sujeto a su aprobación.

Los derechos del arrendador, los consagran los artículos 2441, 2442 y 2443 del Código Sustantivo.

Para concluir con el presente punto, solamente nos --
resta decir, que durante el desarrollo del tema sujeto a --
aprobación hemos hablado de destrucción total y destruc---
ción parcial del inmueble arrendado con y sin culpa del --
arrendatario, por tal motivo considero que las hipótesis -
derivadas por el incendio de un inmueble arrendado serían:

- 1.- La destrucción total del inmueble arrendado sin -
culpa del arrendatario.
- 2.- La destrucción total del inmueble arrendado con -
culpa del arrendatario.
- 3.- La destrucción parcial del inmueble arrendado sin
culpa del arrendatario.
- 4.- La destrucción parcial del inmueble arrendado con
culpa del arrendatario.

Estas, por ser patería de estudio del capítulo próxi-
mo, solamente las enunciaré.

CAPITULO V
ACCIONES A EJERCITAR EN CASO DE DESTRUCCION TOTAL
Y PARCIAL DERIVADAS POR EL INCENDIO
DEL INMUEBLE ARRENDADO

V.1 DE LA DESTRUCCION TOTAL SIN CULPA DEL ARRENDATARIO.

Entrando al estudio del tema que nos ocupa, observamos que el incendio de la cosa rentada, puede ocasionar dos hipótesis, la primera, sería una destrucción total y la segunda una destrucción parcial.

Para determinar cuando existe una destrucción total y cuándo una parcial, es necesario tomar en cuenta lo que el artículo 2398 del Código Civil, establece, respecto de que "hay arrendamiento cuando una persona concede a otra el uso y goce temporal de una cosa..."¹

1.- Ob. Cit. pág. 548.

Como se observa, la definición legal nos habla de -- conceder un uso y goce de la cosa rentada a cargo del -- arrendador; al verificarse el incendio es obvio que estaremos en presencia de una destrucción total, cuando el hecho entrañe para el inquilino una completa imposibilidad de goce respecto a la cosa materia del contrato, de modo que no pueda cumplirse con el fin pactado.

Consideramos que la imposibilidad de goce de la cosa materia del contrato, tratándose en caso de incendio, por ser un elemento subjetivo, de ninguna forma podrá quedar al arbitrio de una de las partes, es necesaria la inter--vención de un tercero que no sean las contratantes, quién determine ese grado de imposibilidad de goce respecto al objeto del contrato, y sería el juez, quién a su arbitrio, valorando las pruebas aportadas por las partes, resolve--ría ese grado de imposibilidad de goce, aplicando la norma general al caso concreto, determinando en su resolu--ción, si la destrucción originada por el incendio de la - cosa arrendada fué sin culpa del inquilino, y de ser en - tal sentido, esto es que la destrucción total de la finca impida al arrendatario el uso y goce de la cosa rentada y como las obligaciones de las partes son de carácter suce--sivo es decir de pagar por un lado un precio cierto por - la renta y la de conceder el uso y goce temporal de la co

sa, carecería de objeto el contrato entonces estaríamos - en presencia de la inexistencia del contrato para una de las partes y de causa para la contraria, corrobora tal razonamiento el artículo 2483 del Código Civil, que en lo - conducente establece: "El arrendamiento puede terminar... Fracción VI.- Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor"²

Ahora bien, una vez comprobado el incendio de la cosa arrendada por parte del juzgador que conozca del caso concreto y dictamine la ausencia de culpa a cargo del - arrendatario, desvirtuada que sea la presunción que se -- tiene en contra del inquilino, en términos del numeral -- 2435 del Código Civil, la consecuencia inmediata a tal ausencia de culpa, sería la terminación del contrato celebrado por las partes.

En efecto, una vez destruido en forma total el inmueble rentado el contrato concluye de pleno derecho, debido a la inexistencia del objeto.

Pero si una de las partes alegara que a pesar de haberse incendiado el objeto del contrato éste se encuentra vigente, y por tanto no preclufa el mismo, el caso en

2.- Ob. Cit. pág. 433.

cuestión debería de turnarse a un juez y éste será el que determine si procedió o no la terminación del contrato de arrendamiento y una vez resuelto, hasta ese momento se -- considerará terminado.

V.2 DE LA DESTRUCCION TOTAL CON CULPA DEL ARRENDATARIO.

De originarse un incendio de la cosa arrendada y a -- causa de ello se destruya totalmente la misma, por culpa -- del arrendatario, un efecto sería la terminación del con-- trato de arrendamiento.

En efecto, el Código de Napoleón en el artículo 1741 establece que el contrato de arrendamiento se termina por la pérdida de la cosa arrendada, sin precisar si perece -- por caso fortuito o por culpa del arrendatario.

Pero, a diferencia del Código Francés en nuestro Código Civil de 1928, trátase del contrato de arrendamiento no existe disposición legal expresa respecto a la pérdida de la cosa en materia de inmuebles como causal de terminación haya o no culpa del arrendatario, pues sólo contempla la -- pérdida de la cosa en materia de muebles; es cierto, el artículo 2483 Fracción VI del Código Sustantivo, establece -- "que el arrendamiento termina por pérdida o destrucción de la cosa arrendada por caso fortuito o fuerza mayor"³

3.- Ob. Cit. pág. 433.

Es de destacarse que mientras en el Código de Napo--- león existe disposición expresa acerca de la pérdida de la cosa en materia de inmuebles nuestro Código Civil no lo reglamenta y solamente en el Capítulo IX intitulado "Del modo de terminar el arrendamiento", enumera por fracciones - los casos posibles a invocar para solicitar la terminación del contrato de arrendamiento, donde se ubica la fracción sexta a que hemos hecho referencia sin establecer en dicho precepto si la cosa se pierde con culpa o sin ella.

Recordando la definición legal del contrato de arren--- damiento, una vez celebrado el mismo, de tal relación deri--- van derechos y obligaciones para ambas partes, una obliga--- ción de éste sería pagar por ese uso o goce un precio cier--- to.

Pero ¿Existe o no el contrato? una vez destruido el - local arrendado, si tomamos en cuenta que una de las obli--- gaciones fundamentales para existir, es el objeto y de modo igual éste se pierde a consecuencia del siniestro el con--- trato no existe por tanto En ese orden de ideas en el ar--- tículo 2483 fracción VI, existe una laguna pues solo re--- fiere la pérdida de la cosa por caso fortuito, pero igual--- mente no establece si ello se debe por culpa o sin ella, - la cual, los legisladores mexicanos omitieron estudiar a - fondo y sólo se dedicaron a transcribir lo establecido en

los códigos de 1870 y 1884 basta ver el artículo 3019 del Código Sustantivo de 1884 que textualmente establece: si - la cosa se destruye totalmente por caso fortuito o fuerza mayor, el arrendamiento se rescindirá, salvo convenio en - contrario.

En el Código de Napoleón, encontramos la disposición referida con antelación, en los artículos 1741 y 1722.

El artículo 1741, establece que el contrato de arrendamiento se resuelve por la pérdida de la cosa rentada... y el 1722 establece que Si durante el arrendamiento la cosa arrendada queda destruída en su totalidad por caso fortuito, el arrendamiento quedará rescindido de plano; si sólo está destruída en parte, el arrendatario puede según -- las circunstancias, pedir una disminución del precio o la rescisión del mismo arrendamiento, en uno y otro caso no - hay lugar a ninguna compensación.

Analizando las disposiciones legales precitadas; del - artículo 1741 podemos decir que tipifica la pérdida o degtrucción total de la cosa arrendada pero igualmente no establece si es con culpa o sin ella, ambos preceptos no hay duda, estan intimamente ligados entre sí.

Pero ¿Si la cosa rentada perece por culpa del arrendatario, termina el arrendamiento? desde luego, pues al no -

existir objeto de modo igual el contrato no existe dada la inexistencia de la cosa u objeto que pueda seguir gozando el arrendatario.

Ahora bien, nuestro Código Civil de 1870 transcribió textualmente lo relativo al pago de daños y perjuicios como lo comprendía el Código de Napoleón, pero de igual modo omitió hacerlo con respecto a la pérdida de la cosa; una razón esgrimida por los legisladores mexicanos de no copiar el artículo 1741 referente a la pérdida de la cosa, fue que una vez perecida ésta, consideraron que era mejor aplicar la obligación general, pues daría como consecuencia la terminación del contrato de arrendamiento.

Explicando tal conclusión, es de todos sabido que un requisito indispensable para la existencia de un contrato lo constituye el objeto, en cuanto es lo que se entrega al arrendatario para el uso y goce, por ende, debe existir en la naturaleza y ser determinado y por tratarse de una obligación de dar, su característica es que sea de tracto succesivo, en cuanto el arrendador está obligado a entregarla al arrendatario para uso y goce y éste último de igual modo debe devolverla al terminar el contrato.

Luego entonces, si la cosa se destruye totalmente, -- hay imposibilidad jurídica del inquilino para devolverla --

al propietario y éste a su vez de entregarla nuevamente para ser usada, es de concluirse que al no existir el objeto igualmente no existirá contrato alguno en términos de la teoría general de las obligaciones, así lo consideraron -- los legisladores mexicanos al no transcribir un precepto -- como el del Código de Napoleón que se hubiera prestado a -- equivocaciones pues habría dudas respecto a qué disposi--- ción aplicar una vez presentado un caso de incendio.

Desde nuestro punto de vista, consideramos que los le gisladores cometieron un error al no tipificar en el Código Civil una disposición que estableciera la pérdida de la cosa y fuera causal de terminación de un contrato la pérdi da o destrucción total de la cosa arrendada con o sin culpa, por virtud de que la pérdida de la cosa se rige por -- principios especiales.

En ese orden de ideas, la pérdida total de la cosa -- con o sin culpa tiene como efecto inmediato la terminación del contrato dada la inexistencia del objeto.

Otro efecto, sería que al no existir objeto, el arren dador no podrá exigirle al inquilino cumpla con el contra to celebrado por haberse destruído la cosa, pero estará fa cultado para demandarle el pago de daños y perjuicios oca sionados por la pérdida del objeto materia del contrato.

Los elementos para la procedencia de una reclamación por el arrendador por daños y perjuicios serían:

- 1.- Una culpa por parte del inquilino.
- 2.- Un daño y un perjuicio.
- 3.- Una relación de causa y efecto de los elementos - anteriores.

Luego entonces, los preceptos a invocar para reclamar daños y perjuicios ocasionados por el incendio de un inmueble arrendado serían los artículos 2435, 2436, 2437, 2438- y 2439 del Código Civil.

De los preceptos legales invocados con anterioridad, nacen en favor del arrendador los elementos constitutivos de la acción por daños y perjuicios causados por el incendio de un bien arrendado:

- a) La comprobación por parte del arrendador de que - la localidad arrendada se destruyó a consecuencia del incendio.
- b) Comprobar el monto de los daños y perjuicios que ha sufrido por la pérdida de la cosa, los cuales serán cuantificados a juicio de peritos, dicha - suma de dinero debe ser proporcional al daño sufrido.

V.3 DE LA DESTRUCCION PARCIAL SIN CULPA DEL ARRENDATARIO.

Una vez consumado el incendio de un inmueble arrendado en forma parcial y sin culpa del arrendatario, daría lugar a dos acciones que podría invocar el arrendatario.

La primera hipótesis consistiría en requerir el arrendatario al dueño de la cosa rentada, la obligación de reconstruir esa porción destruida por caso fortuito, fundando su acción en cuanto el arrendador debe conservar la cosa arrendada en buen estado durante el tiempo que dure el contrato de arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias para garantizar el uso y goce del objeto del contrato.

Tal acción, podrá ejercerla fundándola en el artículo 1949 del Código Civil que establece; El perjudicado por -- falta de cumplimiento de un contrato, puede exigir el cumplimiento si cumple el mismo, dicho principio en materia de reparaciones lo establece el artículo 2416 que establece: "Si el arrendador no cumpliera con hacer las reparaciones

nes necesarias para el uso a que esté destinada la cosa, - quedará a elección del arrendatario rescindir el arrendamiento u ocurrir ante el juez para que estreche al arrendador al cumplimiento de su obligación..."⁴

Es decir jamás da derecho para pedir la reconstrucción del objeto materia del contrato.

Por otro lado, otra acción a ejercitar por el arrendatario sería fundarla en los artículos 2431 y 2432 del Código Civil, que facultan al inquilino a no pagar la renta -- mientras dure el impedimento, a pedir la disminución parcial de la renta o a pedir la rescisión del contrato de -- arrendamiento en cuanto al primero de los preceptos invocados.

El artículo 2432, establece las acciones que pueden -- producir la destrucción parcial de la cosa materia del contrato.

Efectivamente, el inquilino tiene acción para pedir -- la disminución del precio de la renta o la rescisión si el impedimento dura más de dos meses.

El precitado artículo, limita cuáles son los efectos producidos por la destrucción parcial de la cosa arrendada

en efecto, al declarar que el inquilino tiene derecho a la reducción - del precio o a la rescisión, limita con ello el principio general establecido en el artículo 1949 del Código Civil, - pues se excluye la obligación de cumplir con el contrato - en forma y términos pactados y solo se da el derecho al inquilino de demandar la reducción de la renta o la rescisión cuando dicho impedimento dure más de dos meses.

Ahora bien, si el arrendador está obligado a reparar la cosa arrendada, por analogía, también lo está a la reconstrucción de la parte destruída, pero de igual modo, -- considero que reparar y reconstruir son sinónimos, los legisladores no lo consideraron así.

De tal modo, es evidente que el único derecho a invocar por parte del arrendatario en caso de destrucción parcial, del objeto materia del contrato sin culpa de él, se ría demandar la reducción de la renta o la rescisión del - contrato si por la destrucción se le impide el uso y goce por más de dos meses, pero jamás a pedir la reconstrucción de la parte afectada.

V.4 DE LA DESTRUCCION PARCIAL CON CULPA DEL ARRENDATARIO

Consumada la destrucción parcial de la cosa con culpa del arrendatario, de tal hecho, derivan derechos y obligaciones para los contratantes.

Los derechos a ejercitar por el arrendador en caso de destrucción parcial con culpa del arrendatario consisten:

- a) Demandar la indemnización por los daños y perjuicios ocasionados por la destrucción parcial con culpa, del objeto arrendado
- b) Demandar la rescisión del contrato de arrendamiento.

Esta facultad, es cuestionable, en atención a que no existe en el Código Civil disposición expresa que faculte al propietario a demandar tal prestación y requiere de un examen minucioso para determinar su existencia o inexistencia, para ello, el artículo 2483 del Código Civil establece "El arrendamiento puede terminar: Fracción VI.- por rescisión."⁵

5.- Ob. Cit. pág. 433.

Asimismo, el artículo 2489 establece "El arrendador - puede exigir la rescisión del contrato:

- I.- Por falta de pago de la renta.
- II.- Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto - en la fracción III del artículo 2425.
- III.- Por el subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto por el artículo 2480 del mismo Código.

Como se observa, no existe precepto legal alguno que funde la acción a ejercitar por el arrendador en caso de - destrucción parcial con culpa del inquilino.

Tal razonamiento, carece de fundamento, pues en atención al artículo 1949 del Código Civil, que es de aplicación general tratándose de la facultad de resolver obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los contratantes no cumpliera con su obligación, y si está obligado a cuidar la cosa como un buen - padre de familia, para quedar fuera de esa regla general, - se necesitaría un texto expreso de la ley.

Por otro lado, consideramos que los casos estableci-- dos por el numeral 2489 del Código Civil, son enunciativos y no limitativos, entendiéndose por lo anterior, que no sólo deben entenderse como únicos los casos para invocar la rescisión de un contrato, es decir, que se limiten a esos

solamente, pues es posible invocar otros aunque no esten - contemplados en el Código; aplicando la regla general del artículo 1949 al caso que nos ocupa, dará como resultado - el facultar al arrendador a reclamar del inquilino la rescisión del contrato, fundándose en que el perjudicado con el incumplimiento de una obligación podrá escoger entre -- exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación.

Concluiremos, manifestando que el arrendador tendrá - los derechos de pedir la indemnización por concepto de daños y perjuicios y la facultad de exigir si así le conviene rescindir el contrato que le une con el inquilino.

Por otro lado considero que en el caso sujeto a estudio, derivan en favor del arrendatario los siguientes derechos:

- 1.- Demandar la rescisión.
- 2.- Demandar la disminución de la renta.

En cuanto al primer derecho, y recordando respecto a que en caso de destrucción parcial no se privaba del goce de la cosa al arrendatario, pues podía seguir usandola en los términos pactados en el contrato.

Creemos que no se faculta al arrendatario a rescindir el contrato, pues tal acción no le incumbe cuando se ha -- destruído la cosa parcialmente por su culpa.

En efecto, no encontramos en la doctrina, ni en el Có digo, precepto legal alguno que faculte al arrendatario -- culpable a rescindir un contrato de arrendamiento.

En cuanto a la reducción de la renta, nuevamente observamos la inexistencia de un precepto legal que otorgue este derecho en favor del arrendatario estudiados como han sido los artículos siguientes: El 2420 que establece cuando un inquilino es vencido en juicio sobre una parte de la cosa rentada; el 2421 y 2432 que establecen cuando total o parcialmente se impida el uso de la cosa por caso fortuito y el 2445, que establece las reparaciones que privan al -- arrendatario del goce de la cosa arrendada, en general, no se observa precepto legal alguno que faculte al locatario culpable de incendio el derecho de pedir la reducción en -- el pago de la renta.

De modo igual no obsta la inexistencia de algún precepto que pueda invocar el inquilino culpable en caso de -- destrucción parcial, tal hecho no constituye una limitación de poder hacerlo, por el contrario, puede ejercitar -- tal prestación, basándose en la obligación que tiene de pagar

la renta, si cumple con la misma tiene en su favor el derecho de usar y gozar la cosa arrendada en forma total y si por la realización del siniestro se le priva de usar una parte de ésta, es desde luego injusto tal hecho y por tanto está facultado a pedir se le reduzca el pago de la renta.

En efecto, desde el momento mismo en que el arrendatario no tiene el goce en la forma como lo establece el contrato de arrendamiento es de traducirse tal limitación en la facultad a no pagar por ese uso y goce que no tiene, - - - - -
pués de no suceder así estaríamos en presencia de una - - -
obligación sin causa que conllevaría por tanto a la inexistencia de su obligación de pagar la renta.

Es de concluirse que la destrucción parcial del inmueble arrendado con culpa del arrendatario da derecho al - - -
arrendador de solicitar la rescisión del contrato; y para el caso de no ejercitar tal acción faculta al inquilino - - -
culpable a solicitar en la vía judicial la reducción del -
pago de la renta tomando en consideración la privación del uso a que se vio sujeto el arrendatario culpable.

CONCLUSIONES

- 1.- Tomando en cuenta la teoría generalmente aceptada respecto a que la responsabilidad contractual es el resultado de la aplicación de la ley, la responsabilidad en que incurre el arrendatario en caso de incendio de un inmueble arrendado es extracontractual.

- 2.- Deben estimarse a los supuestos establecidos por los artículos 2435 y 2436 del Código Civil vigente, como son la fuerza mayor, los vicios de construcción y la comunicación del fuego por una casa vecina, "casos fortuitos" para el locatario.

- 3.- Podemos decir que la eximente de responsabilidad establecida por el artículo 2435 del Código Civil vigente, es un caso fortuito que el arrendatario puede probar directa o indirectamente.

- 4.- El arrendatario prueba directamente el caso fortuito, demostrando concretamente el origen del incendio.

- 5.- Indirectamente, el arrendatario demuestra el caso fortuito, cuando haya puesto en la cosa arrendada todos los cuidados que un buen padre de familia debe observar con respecto a ella y que también cumplió con las obligaciones pactadas en el contrato.

- 6.- Una vez desvirtuada que sea la presunción de culpa que establecen los artículos 2435 y 2436 del Código Civil vigente, por medio de la prueba de su inculpabilidad - que el incendio no le es imputable, deberá exonerarse al arrendatario de la responsabilidad.

- 7.- Estamos ante una destrucción total del inmueble arrendado por motivo de incendio, cuando entrañe para el arrendatario una completa imposibilidad de goce pactado en el contrato.

- 8.- Existe destrucción parcial del inmueble arrendado cuando no se impida al arrendatario usar la cosa arrendada en los términos pactados en el contrato.

- 9.- Una vez destruido totalmente el inmueble materia del - contrato sin culpa del arrendatario, tal hecho, genera como consecuencia jurídica la terminación del contrato.
- 10.- Destruído en forma total un inmueble con culpa del - arrendatario, además de originar la terminación del -- contrato, obliga al arrendatario al pago de los daños y perjuicios causados al arrendador por motivo del incendio.
- 11.- La destrucción parcial del inmueble arrendado sin culpa del arrendatario, faculta a éste para demandar del arrendador la reducción en el pago de la renta o pedir la rescisión del contrato.
- 12.- La destrucción parcial del inmueble arrendado por culpa del arrendatario impone derechos y obligaciones para las partes.
- Primeramente, el arrendador tendrá el derecho de ser - indemnizado por motivo de los daños y perjuicios ocasionados en la cosa arrendada y la facultad para exigir, si así lo decide de pedir la rescisión del contrato.
- Para el arrendatario, nacerá el derecho de solicitar - la disminución en el pago de la renta, cuando el arrendador no ejercite la rescisión del contrato, tal disminución deberá hacerse tomando en cuenta la magnitud de la privación del goce de la cosa arrendada a causa del incendio.

BIBLIOGRAFIA

- 1.- Aguilar Carbajal Leopoldo. Contratos Civiles, Editorial Porrúa, -- México 1982.
- 2.- Aguilar Carbajal Leopoldo. Doctrina General del Contrato. Edito--- rial Bagtam México 1964.
- 3.- Aguilar Carbajal Leopoldo. Segundo Curso de Derecho Civil. Edito--- rial Porrúa. México 1975.
- 4.- Borja Soriano Manuel. Teoría General de las Obligaciones, Edito--- rial Porrúa. México 1975.
- 5.- De Ibarrola Antonio. Cosas y Sucesiones. Editorial Porrúa. México- 1975.
- 6.- García Máynez Eduardo. Introducción al Estudio del Derecho. Edito--- rial Porrúa. México 1980.
- 7.- Gutiérrez González Ernesto. Derecho de las obligaciones. Edito--- rial Puebla. México 1980.
- 8.- Leyes y Códigos de México, Código Civil para el Distrito Federal. - Editorial Porrúa. México 1991.
- 9.- Martínez Alívaro Joaquín. Teoría de las Obligaciones. Editorial Po--- rrúa. México 1989.
- 10.- Pina Rafael De. Elementos de Derecho Civil Mexicano. Editorial - Tela. 1989.
- 11.- Rojas Villegas Rafael. El Derecho Civil Mexicano. Editorial Po--- rrúa. México 1976.
- 12.- Rojas Villegas Rafael. Compendio de Derecho Civil. Editorial Po--- rrúa. México 1989.
- 13.- Sánchez Nedal Ramón. De los Contratos Civiles. Editorial Porrúa. México 1985.
- 14.- Savransky Moises Jorge. Función y Responsabilidad Notarial. Ta--- llores el Gráfico. Buenos Aires 1962.
- 15.- Soto Clemente. Derecho y Nociones de Derecho Civil. Editorial Le--- musa. México 1983.
- 16.- Zamora y Valencia Miguel. Contratos Civiles. Editorial Tela. Mé- xico 1985.