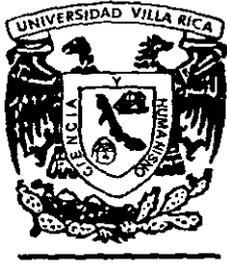


875209
26



UNIVERSIDAD VILLA RICA

**ESTUDIOS INCORPORADOS A LA
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
FACULTAD DE DERECHO**

**"DEROGACION DEL DERECHO DE PRORROGA
EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO"**

TESIS

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE

LICENCIADO EN DERECHO

PRESENTA:

TOMAS TRUEBA ZEPEDA

**DIRECTOR DE TESIS
LIC. JOSE SALVATORI BRONCA**

**REVISOR DE TESIS
LIC. MIGUEL GONZALEZ GONZALEZ**



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

A MI PAPA: Por demostrarme que está en el cielo y a mi lado como siempre.

A MI MAMA: Porque hoy me siento bien con haber logrado esta meta y no sería así, de no ser por sus oraciones, su intensidad, inteligencia, apasionamiento, dedicación, paciencia y con su maravilloso ejemplo.

A MIS HERMANOS LAVINIA, MARIA EUGENIA Y PEDRO: Por el amor sin medida con que han colmado mi vida.

A MI CUÑADO GUILLERMO: Por su solidaridad y buenos consejos en todos los momentos de mi vida.

A MI MAMITA: Porque sabiamente ha logrado llegar a mi corazón.

AL LIC. JOSE SALVATORI: Que como un verdadero amigo me ayudó a avanzar por mi senda hacia el triunfo siguiendo mis sueños y haciéndolos realidad.

SRA. ERNESTINA Y SR. RODOLFO: Agradezco que me hayan abierto las puertas de su casa y su apoyo durante estos años.

AMIGOS: Somos un solo corazón con varios corazones y a través de estos corazones el mismo aliento de amor y de vida.

A MIS MAESTROS con respeto, afecto y gratitud.

A MI QUERIDA UNIVERSIDAD.

CLAUDIA

Te ofrezco en esta tesis la imagen exacta de mis días de estudiante que son el reflejo de mi corazón y mi espíritu en ellos reinas con tu sabiduría, tu belleza, tu bondad y tu amor.

Día tras día, Señor de mi vida,
quede delante de Ti,
cara a cara.
De manos juntas, quedaré delante de Ti,
Señor de todos los mundos,
cara a cara.

En este mundo que es tuyo,
en medio de las fatigas,
del tumulto, de las luchas,
de la multitud agitada,
he de mantenerme delante de Ti,
cara a cara.

Y, cuando mi tarea en este mundo
estuviere acabada,
oh Rey de Reyes, solo y en silencio,
permaneceré delante de Ti,
cara a cara. Amén.

Ignacio Larrañaga.

INDICE

CAPITULO I ANTECEDENTES HISTORICOS

1.1 EDAD ANTIGUA.....	01
1.2 EDAD MEDIA.....	07
1.3 EDAD MODERNA.....	12
1.4 EDAD CONTEMPORANEA.....	23

CAPITULO II ANALISIS DEL ARRENDAMIENTO

2.1 CONCEPTO.....	26
2.2 CARACTERISTICAS.....	27
2.2.1 TRANSLATIVO DE USO.....	27
2.2.2 PRINCIPAL.....	27
2.2.3 BILATERAL.....	27
2.2.4 ONEROSO.....	28
2.2.5 CONSENSUAL EN OPOSICION A REAL.....	28
2.2.6 FORMAL.....	28
2.2.7 DE TRACTO SUCESIVO.....	28
2.2.8 CONMUTATIVO O ALEATORIO.....	28
2.3 CLASES DE ARRENDAMIENTO.....	29
2.3.1 ARRENDAMIENTO CIVIL.....	29
2.3.2 ARRENDAMIENTO MERCANTIL.....	29
2.3.3 ARRENDAMIENTO ADMINISTRATIVO.....	30
2.4 ELEMENTOS ESENCIALES.....	30
2.4.1 CONSENTIMIENTO.....	30
2.4.2 OBJETO.....	31
2.4.3 LA COSA.....	31

2.4.4	ELPRECIO.....	33
2.5	ELEMENTOS DE VALIDEZ.....	33
2.5.1	CAPACIDAD.....	34
2.5.2	FORMA.....	38
2.6	OBLIGACIONES DE LAS PARTES.....	39
2.6.1	OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.....	39
2.6.1.1	TRANSMITIR EL USO O GOCE TEMPORAL DE UNA COSA.....	39
2.6.1.2	ENTREGAR LA COSA ARRENDADA.....	40
2.6.1.2.1	TIEMPO DE ENTREGA.....	41
2.6.1.2.2	LUGAR DE ENTREGA.....	41
2.6.1.2.3	GASTOS DE ENTREGA.....	42
2.6.1.3	CONSERVAR LA COSA ARRENDADA.....	42
2.6.1.4	NO ESTORBAR NI EMBARAZAR DE MANERA ALGUNA EL USO, NI MUDAR LA FORMA DE LA COSA ARRENDADA.....	43
2.6.1.5	GARANTIZAR EL USO O GOCE PACIFICO.....	44
2.6.1.6	GARANTIZAR UNA POSESION UTIL.....	45
2.6.1.7	RESPONDER DE LA EVICCION.....	47
2.6.1.8	PAGAR LAS MEJORAS HECHAS POR EL ARRENDATARIO.....	49
2.6.1.9	DEVOLVER EL SALDO QUE HUBIESE A FAVOR DEL ARRENDATARIO AL TERMINAR EL ARRENDAMIENTO.....	50
2.6.1.10	PREFERIR AL ARRENDATARIO RESPECTO A CUALQUIER OTRO INTERESADO EN EL NUEVO ARRENDAMIENTO Y CONCEDERLE EL DERECHO DEL TANTO, SI DESEA VENDER LA FINCA ARRENDADA.....	51
2.6.2	OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.....	52
2.6.2.1	PAGAR LA RENTA EN LA FORMA Y TIEMPO CONVENIDOS.....	52
2.6.2.2	CONSERVAR LA COSA EN EL ESTADO EN QUE LA RECIBA.....	57
2.6.2.3	SERVIRSE DE LA COSA SOLAMENTE PARA EL USO CONVENIDO Y CONFORME A SU NATURALEZA Y DESTINO.....	59
2.6.2.4	RESPONDER DEL INCENDIO DE LA COSA ARRENDADA.....	59
2.6.2.5	DEVOLVER EL SALDO QUE HUBIERE EN FAVOR DEL ARRENDADOR AL TERMINAR EL ARRENDAMIENTO.....	61
2.6.2.6	RESTITUIR LA COSA ARRENDADA AL TERMINAR.....	61
2.7	TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....	62
2.7.1	ARRENDAMIENTOS POR TIEMPO INDETERMINADO.....	62
	FORMAS DE TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....	64
2.8	TACITA RECONDUCCION.....	65
2.9	RESCISION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....	66

2.9.1 REGLA GENERAL.....	66
2.9.2 CASOS EN QUE EL ARRENDADOR PUEDE EXIGIR LA RESCISION DEL CONTRATO.....	67
2.9.3 CASOS EN QUE EL ARRENDATARIO PUEDE EXIGIR LA RESCISION DEL CONTRATO.....	67
2.9.4 OTRAS CAUSAS DE RESCISION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....	68
2.10 TRANSMISION DE LA PROPIEDAD.....	69
2.11 SUBARRENDAMIENTO.....	70
2.11.1 CONCEPTO.....	70
2.11.2 REQUISITOS PARA QUE SE PUEDA CELEBRAR EL SUBARRENDAMIENTO.....	70
2.11.3 CONSECUENCIAS DE LA FALTA DE AUTORIZACION.....	71
2.11.4 AUTORIZACION GENERAL Y AUTORIZACION ESPECIAL.....	71
2.11.5 OPOSICION DEL ARRENDADOR AL SUBARRIENDO.....	72

CAPITULO III PRORROGA EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO

3.1 ANTECEDENTES DE LA PRORROGA EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO.....	73
3.2 CONCEPTO DE PRORROGA.....	83
3.3 CLASES DE PRORROGA.....	87
3.4 SUJETOS.....	99
3.5 REQUISITOS.....	100
3.6 PROBLEMÁTICA ACTUAL Y LA NECESIDAD DE DEROGAR EL DERECHO DE PRORROGA EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.....	103
CONCLUSIONES.....	107
BIBLIOGRAFIA.....	113

INTRODUCCION

En la actualidad el problema habitacional se ha visto agravado por la explosión demográfica y abarca aspectos sociales, económicos y legales, por lo que considero de suma importancia tener clara la evolución histórica del contrato de arrendamiento y del concepto de prórroga.

Considero que el problema de la vivienda comenzó con el ser humano y ha sido necesaria su legislación desde los tiempos antiguos, ya en el Derecho Romano aparece legislada la prórroga en el contrato de arrendamiento.

En virtud de que el contrato de arrendamiento ha sufrido diversas modificaciones en los últimos años, he tenido la oportunidad en este trabajo de tesis de analizar lo que se conoce como prórroga.

La prórroga ha evolucionado según las necesidades de cada estado y se presenta de diversas formas en la República Mexicana, analizaré las legislaciones del Estado de Veracruz y del Distrito Federal para entender su relación, sus modificaciones en los últimos años, y tener un criterio mas amplio para poder hacer una critica de este derecho.

Con el presente estudio buscaremos definir el criterio existente en nuestra legislación , tomando como base la normatividad generada en otras legislaciones.

Consideramos que la prórroga debe sufrir modificaciones trascendentales en nuestra legislación, ya que al realizar diversos estudios en Códigos Civiles de otras entidades, hemos apreciado que tal figura jurídica ha sufrido variantes de consideración llegando incluso en algunas ocasiones a desaparecer tal beneficio de la prórroga. Partiendo de su concepción doctrinal, la prórroga nació como un beneficio para el arrendatario, pero en atención a la evolución que ha sufrido la vida cotidiana, ese derecho de prórroga se ha convertido en un problema, dado que ocasiona situaciones que perjudican en todo caso al arrendador, ya que al ser un derecho del arrendatario, el propietario se abstiene de hacerle mejoras al inmueble y el propio arrendatario, bajo la justificante de no ser el propietario, no realiza reformas o mantenimiento alguno al inmueble, consecuentemente la prórroga en nuestra legislación debe sufrir cambios de fondo que regularicen la situación comentada evitando con ello injusticias legales y sociales en nuestra comunidad.

CAPITULO I

1. ANTECEDENTES HISTORICOS.

1.1 EDAD ANTIGUA

En el antiguo Imperio Romano, la LOCATIO como anteriormente se le denominaba a lo que hoy conocemos como el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, se le puede observar una gran importancia en el ámbito de las controversias sociales a causa de la enorme cantidad de terrenos y de casas que tenía el Imperio, que se encontraban bajo la Locatio Onis que se deriva de alquilar, fletar o arrendar.

La locatio-conductio romana no tiene un equivalente exacto en el derecho moderno. Es una figura que comprende los contratos de aparcería, el contrato de trabajo, el contrato de obra y principalmente el contrato de arrendamiento (locatio-conductio rerum), dado que el locator esta obligado a proporcionar a otra persona, el conductor el goce temporal de una cosa no consumible a cambio de una remuneración periódica en dinero .

El denominador común de estos contratos era proporcionar, temporalmente y mediante remuneración, objetos o energía humana.

La locatio-conductio rerum era un contrato el cual no podía tener por objeto bienes consumibles, solo los cuales su destino era no ser consumidos y que el objeto se hallara en el comercio.¹

“El precio del arrendamiento debía consistir en dinero. Debía además estar determinado y ser razonable y serio : una renta de un sestercio por mes para una casa normal, convertiría el arrendamiento, por su “falta de seriedad “, en una donación”,²

¹ Floris Margadant Guillermo; "DERECHO ROMANO" ; p. 412

² Floris Margadant Guillermo; "DERECHO ROMANO" ; p. 412

Podemos observar como se manifestaba el perdón parcial de la renta, esto se originaba en caso de una mala cosecha, el locator debía conceder al conductor una remissio mercedis, lo cual antecede a parte de la legislación de nuestros días.

"El locator, debía de cumplir con ciertas reglas que podían ser reclamadas durante la actio conducti, que eran:

- a).- Entregar al arrendatario la cosa arrendada.

- b).- Responder de daños y perjuicios, en caso de evicción o de vicios ocultos del objeto.

- c).- Responder de daños y perjuicios que él mismo causara al arrendatario por su propia conducta o por la conducta de personas sobre quienes tuviere influencia.

d).- Pagar las reparaciones necesarias, de cierta importancia, mientras que el arrendatario respondía de las pequeñas reparaciones que el uso diario hacía necesarias".³

"El conductor, como antiguamente se le denominaba al arrendatario, también debía de cumplir con ciertos requisitos, sancionados por la *actio locati*, que eran las siguientes:

a).- Pagar la renta. Salvo pacto en contrario, ésta se pagaba por periodos vencidos, postnumerando.

b).- Servirse del objeto, de acuerdo con su destino normal, y hacerle las reparaciones pequeñas por cuenta propia.

c).- *Devolver el objeto, cuando terminara el arrendamiento*".⁴

En el Derecho Romano podemos observar como la figura de la prorroga aparecía en esta etapa, ya que cuando terminaba el plazo previsto en el contrato, y las partes continuaban comportándose como si el contrato estuviera todavía en vigor, este se tenía por prorrogado en las mismas condiciones, pero

³ Floris Margadant Guillermo; "DERECHO ROMANO" ; p. 412 - 413

⁴ Floris Margadant Guillermo; "DERECHO ROMANO" ; p. 413

sin plazo determinado hasta que una de las partes manifestase su deseo de terminar la relación de arrendamiento.

Pero, si se tratase de un predio rural, esta *relocatio tacita* (o sea, reconducción tácita) se hacía siempre año por año, a causa del ciclo anual que caracteriza las labores agrícolas.

Una de las soluciones inversas a las modernas era la que se presentaba en la figura del subarrendamiento, que si estaba permitido, pero solo salvo acuerdo en contrario.

El locator (arrendador), tenía el peso de los casos fortuitos que ocurrieran directa o indirectamente, así como de darle una *remissio mercedis* al conductor en caso de una mala cosecha para este, que no sólo terminaba su obligación de pagar la renta el día en que el objeto se perdiera, sino que tenía la posibilidad de que se le diera a este un perdón parcial de la renta.

De las principales características de la *Locatio Conductio*, era en la forma del pago que se iba a realizar, conocido como *Merced* y este debía de ser cierto, razonable, estar determinado y consistir en dinero.

Para que se asegurara el pago de la Merced, como se realiza en nuestros tiempos muchas veces era necesaria la participación de un fiador o garante, aunque no tenía la importancia que tiene en la actualidad, ya que sin un fiador es muy complicado que cualquier propietario este de acuerdo en celebrar este acuerdo de voluntades hoy en día.

"Este tipo de contrato debía de cumplir ciertas condiciones para que se diera la terminación del mismo, estas eran:

- 1.- Voluntad de ambas partes (o de una parte, en caso de no haberse fijado un plazo, o en el supuesto de la reconducción tácita).
- 2.- Cumplimiento del término previsto (salvo el caso de la reconducción tácita).
- 3.- Pérdida del objeto.
- 4.- Incumplimiento en relación con el pago de la renta, durante dos años.
- 5.- Deterioro del objeto arrendado, por culpa del arrendatario.
- 6.- La necesidad de usar el arrendatario el objeto en cuestión."⁵

⁵ Floris Margadant Guillermo; "DERECHO ROMANO" ; p. 414

1.2 EDAD MEDIA.

En esta etapa de la historia podemos observar los cambios que se originaron en relación con el contrato de arrendamiento, principalmente en el derecho Germánico, la *Locatio*, sufre influencia del medio político a través del regido formalismo.

A su vez se originó confusión en relación al objeto del inmueble, el cual ocasiona controversia con los derechos reales aplicándose a las convenciones, disposiciones normativas de la compraventa y de la *Locatio*, propiamente dicha.

El feudalismo en sus inicios causó gran inconformidad con los individuos que habitaban el feudo, ya que el señor feudal se reservaba el dominio absoluto de todas las tierras de su feudo. Sólo da el terreno a cultivar a siervos y colonos, bajo condición de dividir los frutos y productos agrícolas (colonia, parcelaria), luego lo por una anualidad de dinero. (censo precario enfitéuticos) o, en fin, a cambio de la prestación militar y personal. Es indudable que en el fondo de estas figuras jurídicas se encuentran los principios de la *Locatio*, pero ella no aparece en la pureza del Derecho Clásico Romano, a través del largo periodo histórico se relaciona con los derechos reales y en especial con la

enfiteúsis una de aquellas manifestaciones más expresivas serian los "arrendamientos perpetuos".⁶

Cabe mencionar, que en esta etapa cualquier tipo de causa injustificada la cual provocare, el incumplimiento de las obligaciones nacidas en estos contratos eran severamente castigados con penas públicas (acción pública), ya que el incumplimiento daba a su autor el carácter de reo.

Desde los tiempos mas antiguos de la monarquía española hasta el siglo XVIII, se presento el Arrendamiento real que era el convenio o ajuste por el cual confiere el gobierno a una persona particular o compañía el derecho de recaudar y disfrutar por cierto tiempo los tributos y rentas publicas mediante el pago de la cantidad o precio que se estipula. El arrendatario tiene a su favor en este contrato, por premio de sus cuidados y de los riesgos a que se expone, la diferencia que debe resultar entre las cantidades que recoge de mano de los contribuyentes y las que entrega en el erario.

En tiempos de Fernando VI a mediados del siglo XVIII, se abolió sustituyendo el método de administración. Las leyes relativas a estos arriendos

⁶ Escriche Joaquin: "ESCRICHE DICCIONARIO DE LEGISLACION Y JURISPRUDENCIA"
Tomo I

se hallan en los libros de la recopilación y no han sido trasladadas a la Novísima.

Se han hablado y escrito mucho sobre los males causados a la nación por los arrendatarios, o sea arrendadores de rentas, como se les llamaba. Estos fueron en cierta época varios aventureros que saliendo de Flandes, de Génova y de Alemania, se presentaron aquí con el carácter de arbitristas, y dando en la real hacienda como en real de enemigo hacían su fortuna con sus tristes despojos, aniquilando a los pueblos, y destruyendo la agricultura, el comercio y la industria apremiaban con bagajes a los pueblos para la conducción de los frutos que recogían:

Se valían de las pesquisas mas rigurosas para asegurar la exactitud de los pagos.

En vez de hacer las cobranzas al tiempo de la cosecha, las diferían para girar la cuenta según los mayores valores que los frutos tuvieran en el año.

Estos aventureros hacían emplazamientos continuos y molestos sacaban de su domicilio al labrador, y le sujetaban a sufrir el pago de costosas gratificaciones, si había de liberarse de su mano.

Como eran los dueños de las rentas durante el plazo del asiento, y subrogados sin trabas en los derechos del soberano, eximían del pago de las contribuciones a sus paniaguados, amigos y parientes; y para no perder lo de ellos dejaban de cobrar, lo repartían a los vecinos.

Defraudaban al erario en el pago de los arriendos a pretexto de la miseria de los contribuyentes, siendo así que les habían exigido mayores sumas que las que legalmente estaban obligados a satisfacer.

Arruinaban las fabricas y comercios con la rebaja de derechos en los géneros extranjeros.

Convertían en cobradores y ejecutores a los artesanos y menestrales que con el aliciente de estos encargos abandonaban sus talleres.

Combalachados con la justicia de los pueblos, repartían dos y tres veces mas de lo que montaban los tributos; y cuando estos se los comían los alcaldes, se repartían por quiebras el alcance a los vecinos, siendo luego las ejecuciones que para cobrar ciento causaban mil de costas; de manera que con tantas vejaciones las gentes se empobrecían y los lugares iban quedando desiertos.

Grandes y amargas fueron como debían ser las quejas y reclamaciones de parte de los pueblos y de los hombre amantes del bien de la patria desde el siglo XII al XVIII; repetidas las peticiones de Cortes para el remedio de tales abusos. Pero por una parte los apuros de la corona y el aliciente de las anticipaciones de dinero que con los asientos se lograban, y por otra el grande influjo de los mismos arrendadores, que solían llegar a los primeros grados de la nobleza y ascender a consejeros y ministros del tribunal de la contaduría mayor, hubieron de sostener todavía el sistema de los arriendos y sus males por mas tiempo del que querían los monarcas.

Mas no porque hayan sido tan fatales los resultados de los arriendos de las rentas, se deben proscribir absolutamente. Los daños sufridos en las épocas pasadas fueron efecto del poco discernimiento con que se sujetaban todas las contribuciones a la publica subasta, y del modo con que se otorgaban las escrituras, sin conciliar los intereses de los asentistas con los del erario y los del pueblo.

Los arriendos hacen efectiva la cobranza de los tributos, aseguran los ingresos en tesorería con mayor exactitud que confiada a la eficacia de las manos de los empleados, ponen en circulación los capitales de los hombres de

negocios, ligan sus utilidades a las del tesorero; y hacen marchar unidos los cálculos fiscales con los de los acaudalados.

"La opinión pública, dice Davenant, no esta acorde acerca de la conveniencia de los arriendos de las rentas. Según el, hay un medio de conciliar los dictámenes; y se reduce a separar las rentas y derechos antiguos de los de moderna invención; los que dan valores fijos de los que los producen eventuales o inciertos; y los arriendos absolutos de los limitados. Cuando los productos de una renta o contribución crecieren progresivamente hallándose en administración no deben arrendarse, y basta para decidirse a abrazar el arriendo que se adviertan bajas en algún ramo como si dijéramos en el de aduanas porque pueden dimanar de causas obvias e irremediables, a las pertenece la guerra. Se podrá y convendrá arrendar los derechos sobre los consumos, sobre la sal, sobre las pieles, etc."⁷

1.3 EDAD MODERNA.

Conforme a los arrendamientos de casas en Madrid, se observaban antiguamente reglas diferentes de las comunes, que atacaban y disminuían

⁷ Escriche Joaquín; "ESCRICHE DICCIONARIO DE LEGISLACION Y JURISPRUDENCIA" Tomo I, p. 239.

notablemente los derechos de los propietarios, habiendo tenido su origen en las exigencias de los cortesanos con motivo del establecimiento de la corte en dicha villa. El célebre auto acordado del supremo consejo de 31 de julio de 1792 acabó con muchos de los abusos que existían; pero todavía dejó algunas trabas al derecho de propiedad. Su tenor es el siguiente:

"Siendo frecuentes los recursos sobre preferencia en los arrendamientos de casas de Madrid, con que se complican los tribunales y de que resulta a los dueños el impedimento de la facultad que su dominio les da de arrendarlas, y convenirse en el precio con los inquilinos que entran de nuevo; y habiéndose hecho también común el abuso de traspasarlas los inquilinos en otras personas, sin noticia ni consentimiento de sus dueños, haciendo negociaciones de la hacienda ajena, y privándoles por este medio de arrendar las casas vacantes a su justo arbitrio; para atajar semejantes desordenes y perjuicios, reducir las casas a las disposiciones de derecho, en adelante y desde la publicación de este auto acordado se guarden y observen, por lo tocante a Madrid, en los arriendos de casas, pago de alquileres y tasa de estos las declaraciones y reglas siguientes:

1.- Los dueños y administradores pueden libremente arrendar las casas a las personas con quienes se conviniesen sin que ninguna, por privilegiada que

sea, pueda pretender ni alegar preferencia con motivo alguno; salvo los alcaldes de casa y corte, que debiendo vivir dentro de sus respectivos cuarteles, podrán, con lo que dispone la real cédula de 6 de octubre de 1768, usar del derecho de preferencia en las casas vacantes o desocupadas dentro de sus cuarteles.

2.- Muerto el inquilino, pueda continuar en la misma habitación su viuda; y si no la tuviese o no la quisiese, uno de sus hijos en quien se conviniesen los demás ; y no conformándose, el mayor en edad.

3.- Para precaver los daños y perjuicios que la continuación que estos inquilinatos podría causar a los dueños de casas, se declara, que así como por la ley precedente pueden los inquilinos usar del derecho de la tasa, le tendrán en los mismos términos sus dueños, pasados diez años de la habitación y de la misma facultad podrán usar, si continuasen habitándola por otros diez, y empezándose a contar desde la publicación de este auto, porque en este largo tiempo puede haber variado el valor del precio de dichas habitaciones.

4.- Se prohíbe todo subarriendo y traspaso del todo o parte de las habitaciones a no ser con expreso consentimiento de los dueños o administradores, y se anulan también los que estuviesen hechos sin esta circunstancia pero deberán ser preferidos los inquilinos en los arrendamientos, entendiéndose derechamente y sin litigio con los dueños, con tal que al inquilino

principal que subarrendó se le rebaje la cantidad del subarriendo que hizo, y a de percibir el dueño de la casa.

5.- Mediante que en conformidad de la costumbre observada en Madrid, el inquilino que ha de habitar la casa, anticipa el importe de medio año; si se verificase que antes de cumplirlo la dejase, el dueño o administrador le devolverá a prorrata la cantidad que corresponda al tiempo que faltare para cumplir el medio año; y lo mismo se entienda con los alquileres que se anticipan en las habitaciones que se pagan por meses.

6.- No puedan los dueños y administradores tener sin uso y cerradas las casas; y los jueces los obliguen a que las arrienden a precios justos convencionales o por tasación de peritos que nombren las partes, y tercero de oficio en caso de discordia, aunque se diga y alegue no poder arrendarlas por estarles prohibido por fundaciones o por otro motivo, pues semejantes disposiciones no pueden producir efecto en perjuicio del bien público.

7.- Las personas que saliesen de la corte con destino o por largo tiempo, no pueden retener sus habitaciones ni con pretexto de dejar en ellas parte de su familia; pero esta prohibición no deberá entenderse con los que se ausenten por falta de salud, comisión u otra causa temporal de corta duración.

8.- Habiendo acreditado la experiencia, que se ocupan las casas largo tiempo con los bienes muebles y alhajas de los que mueren, para venderlos en almoneda, y que se usa del fraude de entrar y subrogar otros, haciéndose por este medio interminables las almonedas; se declara y manda, que se acaben durante los seis meses primeros, y pasados quede desocupada la casa, aunque no se haya concluido.

9.- Ningún vecino puede ocupar ni tener dos habitaciones, como no sean tiendas o talleres necesarios a su oficio o comercio.

10.- Cuando los dueños intentasen vivir y ocupar sus propias casas, los inquilinos las dejen y desocupen sin pleito en el preciso y perentorio término de cuarenta días, prestando caución de habitarlas por sí mismos, y no arrendarlas hasta pasados cuatro años.

11.- Las cesiones o trasposos que se hicieren de las tiendas de cualquier especie, casas de trato o negociación, sean puramente por el precio en que se regulasen o conviniesen por los efectos, enseres, anaqueles y demás de que se compongan, sin llevar por vía de adehala ni otro pretexto cantidad alguna; y la casa o habitación en que estuviese situada, vaya con el precio que pagaba el inquilino.

12.- Sobre el contenido de estas reglas, mediante ser claras, los jueces no admitan demandas ni contestaciones; y las que admitieren, las determinen de plano y sin figura de juicio."⁸

Es además una costumbre que no esta derogada por la ley citada anteriormente, en que el inquilino en los arrendamientos sin tiempo determinado no pueda ser expelido por el dueño sino en virtud de alguna causa legal, que solo el inquilino tenga la facultad de hacer cesar el contrato; mudándose a otra parte cuando quiera.

En esta etapa podemos observar que los códigos modernos son precedidos de la legislación sistemática, la locatio surge de la propiedad privada llega a formar parte de las instituciones jurídicas que componen la vida de un pueblo, ella como variante del contrato de compraventa va asumiendo la importancia que le da el ser elemento fundamental y objeto en la contraprestación cotidiana.

Se puede analizar la diferencia que se presenta entre el contrato de compraventa en el cual se transfiere la propiedad del bien, el derecho de

⁸ Escriche Joaquín; "ESCRICHE DICCIONARIO DE LEGISLACION Y JURISPRUDENCIA" Tomo I, pp. 235 - 236.

propiedad sobre el mismo, en cambio la locatio, solo dos elementos configurativos de este derecho el uso y goce mismo que se transmiten.

Como se pudo analizar en las leyes expedidas para los arrendamientos de casas en Madrid podemos estudiar diferentes legislaciones de distintos países con sus distintos ordenamientos basados en sus códigos, como el nuestro que la rige en sus tres aspectos fundamentales, dando igualmente las normas generales que la caracterizan como de aplicación subsidiaria para los otros institutos que reconocen su raíz en la misma, los que si saben bien se regulan fuera del ordenamiento en lo que su aplicación legal hace su naturaleza jurídica.

A continuación presentaré un breve análisis de la evolución de los diversos códigos europeos y su relación con la Locatio, entre los siglos XIX y XX, como los principales códigos encontramos los que se utilizaron en FRANCIA, ITALIA, ALEMANIA, BELGICA, INGLATERRA y PORTUGAL.

1.- CODIGO DE NAPOLEON: Decretado el 05 de marzo de 1803 y promulgado el 15 de marzo de 1803, precedido de largo estudio y acompañado de las pertinentes aplicaciones o mas bien de relaciones, destina 123 artículos distribuyéndolos en la materia de cuatro capítulos :

El primero se refiere a las disposiciones generales y se componían de cinco artículos relativos a la división de la misma y definición de la locatio.

El segundo está dedicado a la locatio de la cosa a través de tres secciones.

La primera de normas comunes a la locatio de la cosa y bienes rústicos.

La segunda regla en forma particular la primera y la tercera " el predio rústico ", incluyendo disposiciones relativas a "los arrendamientos rurales" o mas exactamente en la traducción "colonia parcelaria". Trata de los principios de los hoy contratos de mediería y aparcerías rurales. Este capítulo tiene antecedentes inmediatos en el Código Rural Francés del 28 de Septiembre de 1791, *en cuanto establece normas que limitan la venta de los mismos cuando están locados y no aceptan para ello la Tácita Reconducción.*

El tercer capítulo trata de la locatio de la obra o la Industria (empresa) ocupándose separadamente, de la locatio de servicios domésticos y operarios (obreros) transporte del agua, y por tierra y de la locatio de obra propiamente dicha.

El cuarto y último capítulo se encabeza con el título de LOCATIO, EN SOCIEDAD y se divide en cinco secciones: Disposiciones Generales, Sociedad Mediera, sociedad Constitutiva, Sociedad Simple entre propietarios y arrendatarios y el impropio llamado contrato de Sociedad.⁹

2.- CODIGO CIVIL DE PARMA.- Es del año de 1837 modifica notablemente en algunos aspectos el Código Francés considera a la sociedad como contrato autónomo. Trata separadamente la locatio de la cosa, de servicios y de obra.¹⁰

Trae disposiciones detalladas y completas respecto a la mezzadria, el código de los tratados formulados en los estados sigue en línea general al de Napoleón.

3.- CODIGO CIVIL ITALIANO DE 1865 ; limita el plazo de la locatio de inmuebles. Leyes posteriores incorporadas al mismo régimen de la locatio de servicios en la prestación laboral actualmente conocido como contrato de trabajo. Son objeto de locatio las prestaciones del arte liberal artístico, literario o científico, en este caso la contraprestación debía ser los honorarios. Estos casos en la antigüedad se le denominaba locatio de obra.¹¹

⁹ "ENCICLOPEDIA JURIDICA AMEBA", Tomo XVIII, p. 789

¹⁰ "ENCICLOPEDIA JURIDICA AMEBA", Tomo XVIII, p. 789

¹¹ "ENCICLOPEDIA JURIDICA AMEBA", Tomo XVIII, p. 790

Los códigos posteriores de 1882 y 1942 agrupan a diferentes como el Francés y el nuestro en una sola Ley orgánica.

4.- CODIGO CIVIL BELGA: se destaca en la voz, en estudio por legislar en especial el contrato de trabajo através de la locatio de servicios, dando normas generales muy amplias prevalece le principio de la voluntad de las partes solo limitado expresamente en aquellos casos que pueden afectar el interés y el orden público del estado através de sus tres ordenes: Político, Social y Económico.¹²

5-CODIGO ALEMAN: *Trae el principio de Kauf Britch Miethe, la compra rompe la locatio, en contra del Prusiano. A igual que el nuestro la venta del inmueble no autoriza a rescindir el contrato de obra; asimila el mandato las prestaciones de las profesiones siguiendo el Derecho Clásico Romano. Determina que las mismas tienen su naturaleza en este tipo de convenciones que las rige bajo el carácter de los "necesariamente onerosos".*¹³

6.- DERECHO INGLES: Denomina Estate for year la facultad de un individuo de usar y gozar un inmueble, bajo condiciones previamente

¹² "ENCICLOPEDIA JURÍDICA AMEBA", Tomo XVIII, p. 790

¹³ "ENCICLOPEDIA JURÍDICA AMEBA", Tomo XVIII, p. 791

establecidas en las que entra las de pagar un precio. Este contrato entra en la categoría de los chattels o bienes personales. El arriendo puede ser a corto plazo (noventa y nueve años). El arrendamiento se reconoce a voluntad (at will) o bien por simple tolerancia (on sufferance) semejándose este último a la Tácita Reconducción.¹⁴

Entre los contratos de índole genérica esta el arrendamiento de las cosas muebles (*se involucra en los bailment*) el arrendamiento en aquellos puede impedir al propietario se desprenda de la cosa alquilada y por si mismo puede intentar contra el tercero una acción reivindicatoria, pero si el arrendatario intenta por si introvertir el título de su posesión y apropiarse de la cosa pierde su derecho (propio de los acreedores arrendatarios), y el propietario la vuelve a recuperar al ejercer la acción en el sentido inverso. Los contratos de locatio de servicios en sus diversas formas, se regulan bajo la denominación *masters and servant* en la mayoría de los casos por reglas generales mas bien dicho especiales y locales. Los patronos tienen una acción directa contra los terceros que seducen o maltratan a la empleada a sus servicios.

7.- CODIGO DE PORTUGAL.- Trae en el capítulo IV, Título II amén de las disposiciones en general y particular el contrato de la locatio, así como también el de aprendizaje y albergue inclusive el de depósito.

¹⁴ "ENCICLOPEDIA JURIDICA AMEBA". Tomo XVIII, p. 791

Destaquemos que el precio no es el elemento esencial en la locatio de obra y en la de servicios por lo que son tratados de manera independiente de la locatio de cosas.¹⁵

Concluiremos esta breve explicación de los principales Códigos Europeos y su relación con el contrato de arrendamiento dando una explicación diremos que los códigos actuales que en forma mas completa y general legislan la locatio en sus diversas manifestaciones son en los europeos los Códigos Civiles Italiano de 1942 y Suizo. De las obligaciones entre los países sudamericanos como lo son el Venezolano, el Peruano y el Brasileño, concluiremos que existió un principio de que dichas legislaciones trataban de diversos contratos en individualidades jurídicas, sin olvidar la naturaleza común que les vincula.

1.4 EPOCA CONTEMPORANEA

Habiendo analizado el desarrollo histórico del contrato de arrendamiento, y con la misión básica del contrato de arrendamiento, se hace necesario *realizar paralelamente a las épocas antigua, media y moderna, un estudio con*

¹⁵ "ENCICLOPEDIA JURIDICA AMEBA". Tomo XVIII, p. 791

respecto al tratamiento que se le a brindado desde el origen mismo de nuestro Código hasta nuestros tiempos.

Es importante conocer el avance que en materia de arrendamiento a sufrido la prórroga, en las diversas legislaciones de nuestro país, por lo tanto, consideramos necesario efectuar un breve análisis con respecto al crecimiento jurídico que se a venido sustentando en los Códigos Civiles para de esta manera poder estar en condiciones de comprender debidamente el concepto de prórroga.

Servirá de base para una debida ilustración los siguientes apuntes que como antecedentes legales del derecho de proroga en materia de arrendamiento se han generado, entre los cuales destacan los siguientes :

Los Artículos 2418 del Código Civil para el Estado de Veracruz establece respectivamente hoy en día lo siguiente:

"Artículo 2418: Vencido un contrato de arrendamiento celebrado por tiempo determinado, tiene derecho el arrendatario que esté al corriente en el pago de la renta y haya cuidado el inmueble que fue su objeto, a que se le prorogue hasta por dos años mas ese contrato, pudiéndose aumentar la renta hasta en un diez por ciento si se trata de casa habitación y hasta en un veinte

por ciento si en el inmueble arrendado está establecida una negociación comercial o industrial.

Quedan exceptuados de la obligación de prorrogar el contrato, los propietarios que justifiquen fehacientemente la necesidad de habitar el inmueble objeto del arrendamiento o en él establecer alguna industria o comercio también de su propiedad.

El Estado o los municipios que hayan celebrado contratos de interés público para la explotación, uso o aprovechamiento de predios rústicos o urbanos, también se sujetarán a las reglas previstas en este artículo".¹⁶

Artículo 2485 del Código Civil para el Distrito Federal el cual fue derogado. Como podemos observar el Código Civil para el Distrito Federal a derogado el artículo antes mencionado, y consecuentemente le a dado un tratamiento especial al tema materia de este trabajo de tesis, el cual mas adelante será debidamente analizado, por lo que en este momento continuaremos únicamente viendo la evolución desde el punto de vista histórico.

¹⁶ "CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ"

CAPITULO II

2. ANALISIS DEL ARRENDAMIENTO.

2.1 CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO.

El arrendamiento es "un contrato en virtud del cual una parte llamada arrendador se obliga a transferir , temporalmente, el uso o goce de una cosa a otra parte llamada arrendatario quien, a su vez, se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado".¹⁷

El Código Civil del D.F., en la primera parte del Artículo 2398, así como el artículo 2331 del Código Civil para el Estado de Veracruz, dan la siguiente

¹⁷ De Pina Vara Rafael, "DICCIONARIO DE DERECHO". p. 96

definición: " Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto."¹⁸,¹⁹

2.2 CARACTERISTICAS

De las anteriores definiciones, podemos desprender lo siguiente, que el arrendamiento es un contrato:

2.2.1 TRANSLATIVO DE USO, en virtud de que el objetivo principal es, como lo dice el artículo que lo define, transferir el uso o goce de una cosa, siendo dicha concesión temporal.

2.2.2 PRINCIPAL, porque no depende de ningún otro contrato.

2.2.3 BILATERAL, porque hay derechos y obligaciones recíprocos. Por parte del arrendador la principal obligación es conceder el uso o goce y, por parte del arrendatario, pagar un precio cierto y determinado.

¹⁸ CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ

¹⁹ CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

2.2.4 ONEROSO, en virtud de que hay provechos y gravámenes para ambas partes. El provecho que recibe el arrendador, cuando se le paga un precio cierto y determinado, reporta el gravamen de conceder el uso o goce de la cosa arrendada y, a la inversa, el provecho que obtiene el arrendatario, por el uso o goce de la cosa, reporta el gravamen de pagar un precio cierto y determinado. El arrendamiento siempre es, en consecuencia, un contrato oneroso.

2.2.5 CONSENSUAL EN OPOSICIÓN A REAL, ya que es suficiente el solo consentimiento de las partes para la existencia del contrato, es decir, no se necesita la entrega de la cosa para su perfeccionamiento.

2.2.6 FORMAL, ya que requiere para su validez constar por escrito.

2.2.7 DE TRACTO SUCESIVO, porque el arrendamiento, por su propia naturaleza, prolonga sus efectos a través del tiempo. No se puede concebir el arrendamiento como un contrato instantáneo.

2.2.8 Por último, el arrendamiento es un contrato **CONMUTATIVO** o **ALEATORIO**, ya que las partes conocen la cuantía de las prestaciones desde el momento de su celebración. Cabe señalar que el carácter de conmutativo, no depende del dato económico de la ganancia o pérdida en la operación celebrada, sino de que los provechos y gravámenes sean ciertos y

determinados al celebrarse el contrato; el contrato aleatorio, es un convenio recíproco cuyos efectos, en cuanto a las ganancias y pérdidas, ya para todas las partes, ya para algunas de ellas o para la otra, dependen de un acontecimiento incierto.²⁰

2.3 CLASES DE ARRENDAMIENTO.

Por la legislación que lo regula :

2.3.1 ARRENDAMIENTO CIVIL.

El arrendamiento tiene el carácter de civil, por exclusión; es decir, cuando no sea mercantil ni administrativo.

2.3.2 ARRENDAMIENTO MERCANTIL.

Tiene tal carácter, según la fracción I del Código de Comercio, cuando recae sobre bienes muebles y existe el propósito de especulación mercantil.

²⁰ Rojina Villegas Rafael; "COMPENDIO DE DERECHO CIVIL" , p.215

2.3.3 ARRENDAMIENTO ADMINISTRATIVO.

*“ Lo es cuando recae sobre bienes que pertenecen a la Federación, a los Municipios. Cuando estas entidades públicas celebran contratos de arrendamiento, estamos en presencia de un arrendamiento administrativo. Por lo cual se ha estipulado que se les prohíbe a los encargados de los establecimientos públicos y a los empleados y funcionarios públicos tomar en arrendamiento los bienes que, con tal carácter, administren”.*²¹

2.4 ELEMENTOS ESENCIALES.

2.4.1 CONSENTIMIENTO.

Por lo que a este elemento se refiere, podemos decir que se siguen a aquí las reglas generales de los contratos. En el caso particular del arrendamiento se da cuando una parte se obliga a conceder el uso o goce de una cosa y la otra parte está conforme con dicha concesión, aceptando pagar, por ese uso o goce, un precio cierto y determinado.

²¹ Treviño García Ricardo, "CONTRATOS CIVILES Y SUS GENERALIDADES" p. 222

2.4.2 OBJETO.

Respecto al objeto, en el arrendamiento, podemos decir que está constituido tanto por la cosa cuyo uso o goce se concede, como por el precio cierto y determinado.

2.4.3 LA COSA.

En cuanto a la cosa, podemos observar que tipos de cosas, son susceptibles de arrendamiento y se nos indica que todas las cosas, exceptuando las consumibles, aquéllas cuyo arrendamiento se encuentra expresamente prohibido por la ley y los derechos estrictamente personales.

Los derechos de uso y habitación, así como los que se derivan del comodato, no pueden darse en arrendamiento (Artículo 2433 y 1084 del Código Civil para el Estado de Veracruz).²²

Los bienes que constituyen el patrimonio ejidal tampoco pueden darse en arrendamiento, según se desprende de lo dispuesto en el artículo 55 de la Ley

²² CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ

Federal de Reforma Agraria, con excepción de lo dispuesto en el artículo 76 de la misma Ley.

Por otra parte, se establecen prohibiciones respecto a ciertas personas, como lo serán en los determinados casos que a continuación se presentan, que se prohíbe al tutor arrendar los bienes de su pupilo, así como celebrar contrato alguno, respecto de dichos bienes, con su mujer, hijos o hermanos por consanguinidad o afinidad. Si lo hace, además de la nulidad del contrato, el acto será suficiente para removerlo del cargo.

Los magistrados, jueces y cualesquiera otros empleados públicos no pueden tomar en arrendamiento, ni por sí ni por interpósita persona, los bienes que deban arrendarse en los negocios en que intervengan. También se prohíbe expresamente a los encargados de establecimientos públicos y a los funcionarios y empleados públicos tomar en arrendamiento los bienes que, con los expresados caracteres administren. Además, la cosa objeto de arrendamiento debe reunir los requisitos que a continuación serán mencionados:

Que exista en la naturaleza, que sea determinada o determinable en cuanto a su especie y que este en el comercio.

2.4.4 EL PRECIO.

Respecto al precio, solamente se establece una regla, la cual es importante mencionarla puesto, que dice: "La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada" (Artículo 2332 del Código Civil para el Estado de Veracruz).²³ A diferencia de la Compraventa, el precio en el arrendamiento, no solamente puede consistir en dinero sino también en cosas, con tal de que sean ciertas (Artículo 2331 del Código Civil para el Estado de Veracruz).²⁴

2.5 ELEMENTOS DE VALIDEZ.

Son los mismos de todo contrato: ausencia de vicios de la voluntad, capacidad, forma y licitud en el objeto, motivo, fin o condición. Solamente nos referimos a la capacidad y a la forma por considerar que son los que presentan mayor interés; los demás siguen las reglas generales de los contratos.

²³ CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ

²⁴ CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ

2.5.1 CAPACIDAD.

Respecto a este elemento de validez, podemos decir que basta la capacidad general para celebrar este contrato; pero no tan solo los propietarios lo pueden celebrar sino también todas aquellas personas que sin serlo pero que, teniendo el uso o goce, estén facultadas para hacerlo.

En primer lugar, vamos a referirnos a los arrendatarios; estos, no pueden arrendar la cosa arrendada, ni en todo ni en parte, ni ceder sus derechos sin el consentimiento del arrendador. Si el arrendatario celebrare un subarrendamiento, sin permiso del arrendador, este podrá pedir la rescisión y el arrendatario y el subarrendatario responderán solidariamente de los daños y perjuicios.

Por lo que respecta al comodatario, no puede, sin permiso del comodante, conceder el uso de la cosa dada en comodato; lo que quiere decir que para que el comodatario, a su vez, pueda dar, en comodato, la cosa objeto del contrato necesita de la autorización del comodante; por lo que concluimos que su derecho no lo faculta para celebrar arrendamientos. Por otra parte, el Contrato de Comodato termina, "in fine", cuando el comodatario a autorizado a un tercero a servirse de la cosa, sin consentimiento del comodante.

En cuanto al aparcerero, en un contrato de aparcería agrícola, dada la naturaleza de este contrato, consideramos que no está facultado para dar el predio rústico, objeto del Contrato de Aparcería, en arrendamiento, pues se supone que él debe personalmente cultivar la finca.

El usuario y el habitante, en virtud de que tienen derechos personalísimos, no pueden celebrar contratos de arrendamiento con los bienes objeto de sus derechos. En cambio el usufructuario sí está facultado para celebrar contratos de arrendamiento; pero estos no podrán tener una duración mayor que la de su derecho.

Los consortes requieren de la autorización judicial para celebrar entre sí el contrato de arrendamiento.

Ningún copropietario debe arrendar la cosa indivisa sin el consentimiento de los otros copropietarios.

Por lo que respecta a las personas que ejercen la patria potestad, se establece que no pueden celebrar Contratos de Arrendamiento por más de cinco años, ni recibir renta anticipada por más de dos.

El tutor no puede dar, en arrendamiento, los bienes del incapacitado por más de cinco años, sino en caso de necesidad o utilidad, previos el consentimiento del curador y la autorización judicial.

El arrendamiento, hecho de conformidad con la ley, subsistirá por el tiempo convenido, aun cuando se acabe la tutela; pero es nula toda anticipación de renta o alquiler por más de dos años (Artículos 503 y 504 del Código Civil para el Estado de Veracruz).²⁵

El albacea sólo puede dar en arrendamiento, hasta por un año, los bienes de la herencia. Para arrendarlos por mayor tiempo, necesita del consentimiento de los herederos o de los legatarios en su caso (Artículo 1654 del Código Civil para el Estado de Veracruz).²⁶

También los mandatarios, pueden dar en arrendamiento de acuerdo con las facultades que les confieran los poderes que se les hubieren otorgado. Es lógico pensar que dichos arrendamientos necesariamente se tendrán que ajustar a los límites de los mandatos, en los casos de mandato especial, pues

²⁵ CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ

²⁶ CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ

tratándose de mandatos generales para ejecutar actos de administración, los mandatarios están facultados para realizar cualquier clase de arrendamiento.

PROHIBICIONES PARA RECIBIR EN ARRENDAMIENTO.

En primer lugar, vamos a referirnos a la prohibición que nos dice que los tutores puedan arrendar los bienes del incapacitado para sí, sus ascendientes, su mujer, hijos o hermanos por consanguinidad o afinidad.

Si lo hicieren , además de la nulidad del contrato, el acto será suficiente para que se les remueva (Artículo 499 del Código Civil para el Estado de Veracruz).²⁷

Los magistrados, jueces y cualesquiera otros empleados públicos no pueden tomar en arrendamiento, por sí o por interpósita persona, los bienes que deban arrendarse, en aquellos negocios en que intervengan. Los encargados de establecimientos públicos y los funcionarios y empleados públicos, tampoco pueden tomar, en arrendamiento los bienes que, con los expresados caracteres,

²⁷ CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ

administren (Artículos 2337 y 2338 del Código Civil para el Estado de Veracruz).²⁸

Los terrenos ejidales no pueden ser dados en arrendamiento, en virtud de que expresamente lo prohíbe el artículo 55 de la Ley Federal de Reforma Agraria, salvo las excepciones establecidas en el artículo 76 del mismo ordenamiento legal.

2.5.2 FORMA.

Dijimos, cuando nos referimos a las características de este contrato, que es consensual cuando el valor de la renta no pasa de los tres mil pesos anuales pero, cuando la renta mensual exceda esa cantidad, el contrato debe, para que sea válido, hacerse constar por escrito bastando, para ello, una escritura *privada*. Pero si se trata de una finca rústica y el valor de la renta excede de cuarenta mil pesos al año, el contrato deberá otorgarse en escritura pública (Artículos 2339 y 2340 del Código Civil para el Estado de Veracruz).²⁹

Por otra parte, los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por más de seis años, o con el adelanto de renta por más de tres, deberán

²⁸ CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ

²⁹ CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ

inscribirse en el Registro Público de la Propiedad (Artículo 2935 del Código Civil para el Estado de Veracruz).³⁰

La falta de inscripción no afecta la validez del contrato, sino solamente produce las consecuencias que dice: "Los documentos que conforme a esta ley deben registrarse y no se registren, sólo producirán efectos entre quienes los otorguen; pero no podrán producir perjuicios a tercero, el cual sí podrá aprovecharlos en cuanto le fueren favorables" (Artículo 2936 del Código Civil para el Estado de Veracruz).³¹

2.6 OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

2.6.1 OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

2.6.1.1 TRANSMITIR EL USO O GOCE TEMPORAL DE UNA COSA.

El arrendador tiene, como principal obligación, la de transferir el uso o goce temporal de la cosa objeto del contrato, obligación que se encuentra

³⁰ CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ

³¹ CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ

establecida en la propia definición, la cual transcribimos anteriormente. (Artículo 2331 del Código Civil para el Estado de Veracruz).³²

Decimos que dicha transmisión es temporal, en virtud de que así se ordena, pues en su segunda parte dice: "El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación; de quince para las fincas destinadas al comercio, y de veinte para las destinadas al ejercicio de una industria".³³

En el párrafo antes citado no fija ningún plazo para las fincas rústicas, pero se sobreentiende que debe también ser temporal.

La razón de la temporalidad del contrato de arrendamiento se justifica, en virtud de que si fuera perpetuo, prácticamente dejaría de ser translativo de uso, ante la imposibilidad del propietario para poder disponer de sus cosas.

2.6.1.2 ENTREGAR LA COSA ARRENDADA.

La obligación cuya naturaleza nos ocupa, dice: El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso a entregar la finca arrendada, con

³² CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ

³³ CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ

todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquél a que su misma naturaleza estuviere destinada". Respecto a esta obligación vamos a estudiar las siguientes cuestiones: tiempo, lugar y gastos de entrega (Artículo 2345 Fracción I del Código Civil para el Estado de Veracruz).³⁴

2.6.1.2.1 TIEMPO DE ENTREGA.

En primer lugar, el arrendador debe entregar la cosa objeto del contrato en el tiempo convenido; y si no se fija plazo, luego que sea requerido por el arrendatario.

2.6.1.2.2 LUGAR DE ENTREGA.

La cosa arrendada, si es un bien mueble, debe entregarse en el domicilio del arrendador, salvo que las partes convinieren otra cosa, o que lo contrario se desprenda de las circunstancias, de la naturaleza de la obligación o de la ley, pero si el objeto del contrato es un inmueble, es lógico que debe entregarse en

³⁴ CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ

el lugar de su ubicación (Artículos 2015 y 2016 del Código Civil para el Estado de Veracruz).³⁵

2.6.1.2.3 GASTOS DE ENTREGA.

En cuanto a los gastos de entrega de la cosa arrendada, corren por cuenta del arrendador, si no se ha convenido otra cosa (Artículo 2019 del Código Civil para el Estado de Veracruz).³⁶

2.6.1.3 CONSERVAR LA COSA ARRENDADA.

Otra obligación que se le impone al arrendador es la de conservar la cosa arrendada en el mismo estado (servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquél a que por su misma naturaleza estuviese destinada) durante todo el tiempo que dure el arrendamiento, haciendo para ello las reparaciones que sean necesarias (Artículo 2345 Fracción II del Código Civil para el Estado de Veracruz).³⁷

³⁵ CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ

³⁶ CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ

³⁷ CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ

También establece las consecuencias que se producen cuando el arrendador no cumple con la obligación anterior; dichas consecuencias son: a elección del arrendatario, pedir la rescisión del contrato, u ocurrir al juez para que estreche al arrendador el cumplimiento de la obligación. “El juez según las circunstancias del caso, decidirá sobre el pago de los daños y perjuicios que se causen al arrendatario por falta de oportunidad en las reparaciones” (Artículos 2349 y 2350 del Código Civil para el Estado de Veracruz).³⁸

2.6.1.4 NO ESTORBAR NI EMBARAZAR DE MANERA ALGUNA EL USO, NI MUDAR LA FORMA DE LA COSA ARRENDADA.

El arrendador también está obligado a no estorbar ni embarazar el uso ni tampoco alterar la forma, o intervenir en el uso legítimo de la cosa arrendada, salvo el caso de reparaciones urgentes e indispensables (Artículos 2345 Fracción III y 2347 del Código Civil para el Estado de Veracruz).³⁹

³⁸ CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ

³⁹ CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ

2.6.1.5 GARANTIZAR EL USO O GOCE PACÍFICO.

La obligación al arrendador de garantizar, contra actos jurídicos de tercero, el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato, lo que quiere decir que el arrendador no responde de las perturbaciones de hecho, sino sólo cuando los terceros se fundan en un derecho adquirido con anterioridad. Ejemplo: un usufructo, una servidumbre, un embargo. Por tal motivo, no se comprenden las vías de hecho de terceros que no aleguen derechos sobre la cosa arrendada, pero que si impidan su uso o goce. En estos casos, el arrendatario solo tiene acción contra los autores de los

hechos y, y aunque fueren insolventes, no podrá enderezar su acción contra el arrendador.

Tampoco comprende los abusos de fuerza.

Se considera que, si son perturbaciones de hecho, el arrendatario, como poseedor, puede defender su posesión por medio de interdictos. Asimismo, el Código Civil le impone una obligación al arrendatario para que, a la mayor brevedad posible, ponga en conocimiento del propietario toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o abiertamente prepare en la cosa

arrendada, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que su omisión cause. Claro está que esto no priva al arrendatario del derecho de defender, como poseedor, la cosa objeto del contrato (Artículo 2352 del Código Civil para el Estado de Veracruz).⁴⁰

2.6.1.6 GARANTIZAR UNA POSESIÓN ÚTIL.

Garantizar una posesión útil al arrendatario significa que el arrendador es responsable de los vicios o defectos ocultos de la cosa arrendada que la hagan impropia para los fines a los que se le destinó, o que disminuyan de este modo el uso, que, de haberlas conocido el arrendatario, no hubiere celebrado el contrato o hubiere pagado menos renta.

“El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:

V. A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento” (Artículo 2345 Fracción V del Código Civil para el Estado de Veracruz).⁴¹

⁴⁰ CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ

⁴¹ CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ

Como dijimos al estudiar el contrato de compraventa, en todo contrato conmutativo el enajenante es responsable de los vicios o defectos ocultos (Artículo 2075 del Código Civil para el Estado de Veracruz).⁴²

Las consecuencias en el caso de que se presenten los vicios o defectos ocultos en la cosa objeto del contrato son, a elección del arrendatario: pedir la rescisión, o bien, la reducción de la renta (acción rescisoria o redhibitoria, y acción estimatoria "quanti minoris" o compensatoria).

Cuando el arrendador conocía los vicios o defectos y no se los manifestó al arrendatario, si éste pide la rescisión podrá pedir ser indemnizado de los daños y perjuicios. Si los vicios son posteriores a la celebración del contrato de arrendamiento y son graves (reparaciones urgentes e indispensables) se impone al arrendador la obligación de repararlas.

Se va a referir a los vicios o defectos ocultos, el que dice: "El arrendador responde los vicios o defectos de la cosa arrendada que impiden el uso de ella, aunque el no los hubiere conocido o hubiesen sobrevenido en el curso del arrendamiento sin culpa del arrendatario. Este puede pedir la disminución de la renta o la rescisión del contrato, salvo que se pruebe que tuvo conocimiento,

⁴² CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ

antes de celebrar el contrato, de los vicios o defectos ocultos de la cosa arrendada" (Artículo 2354 del Código Civil para el Estado de Veracruz).⁴³

Es lógico pensar que si el arrendatario conocía de los vicios o defectos, prácticamente ya no se cumple uno de los requisitos: el de que sean ocultos, es decir, que no se conozcan.

2.6.1.7 RESPONDER DE LA EVICCIÓN.

La evicción se presenta cuando el que adquiere una cosa es privado, en todo o en parte, de ella, en virtud de sentencia que acuse ejecutoria y que reconozca un derecho de tercero, anterior a la adquisición. La evicción, cuyas consecuencias fueron expuestas en forma exhaustiva al estudiar el contrato de compraventa, se presenta en las obligaciones de dar --- las translativas de dominio--- por lo que se supone que no se podrá presentar en el contrato de arrendamiento, ya que éste es translativo de uso, pues sería muy ilógico aplicar *al arrendamiento las consecuencias de un contrato de compraventa*. Sin embargo, en el contrato de arrendamiento se puede privar al arrendatario de la cosa, objeto del contrato, cuando se reconozca un derecho de tercero anterior al mismo contrato de arrendamiento. El legislador a establecido, para ese caso,

⁴³ CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ

determinadas consecuencias ya que, al presentarse la evicción, se daría por terminado anticipadamente el contrato de arrendamiento, privándose al arrendatario del uso o goce a que tiene derecho.

Se va a establecer, que el contrato de arrendamiento puede terminar por la evicción de la cosa dada en arrendamiento, y a continuación se establecen las consecuencias.

Dada la claridad de dichos artículos solamente los vamos a transcribir:

Artículo 2353: "Si el arrendador fuere vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada, puede el arrendatario reclamar una disminución en la renta, o la rescisión del contrato y el pago de los daños y perjuicios que sufra".⁴⁴

Artículo 2367: "Si la privación del uso proviene de la evicción del predio, se observará lo dispuesto en el artículo 2364, y si el arrendador procede de mala fe, responderá también de los daños y perjuicios".⁴⁵

Artículo 2364: "Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el

⁴⁴ CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ

⁴⁵ CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ

impedimento, y si éste dura más de dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato".⁴⁶

2.6.1.8 PAGAR LAS MEJORAS HECHAS POR EL ARRENDATARIO.

Esta obligación se encuentra consignada en los artículos 2356 y 2357 de Código Civil para el Distrito Federal.

El primero de los artículos mencionados dice:

I.- si en el contrato, o posteriormente, pero siempre por escrito, lo autorizó para hacerlas y se obligó a pagarlas.

II.- Si se trata de mejoras útiles y por culpa del arrendador se rescindiere el contrato, y

III.- Cuando el contrato fuere por tiempo indeterminado y antes de que transcurra el tiempo necesario para que el arrendatario quede compensado con el uso de las mejoras de los gastos que hizo, termine el arrendamiento".⁴⁷

⁴⁶ CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ

⁴⁷ CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ

Y el segundo de los artículos mencionados expresa: "Las mejoras a que se refieren las fracciones II y III del artículo anterior, deberán ser pagadas por el arrendador, no obstante que en el contrato se hubiese estipulado que las mejoras quedasen en beneficio de la cosa arrendada".⁴⁸

2.6.1.9 DEVOLVER EL SALDO QUE HUBIESE A FAVOR DEL ARRENDATARIO AL TERMINAR EL ARRENDAMIENTO.

Si al terminar el arrendamiento hubiere algún saldo a favor del arrendatario, el arrendador deberá devolverlo inmediatamente, a no ser que tenga algún derecho que ejercitar contra aquel; en este caso depositará judicialmente el saldo referido. Como se puede observar, en el párrafo anterior que nos menciona que se establece una obligación para el arrendador, pero también otorga un derecho, el de retención, en el caso de que el arrendador tenga algo que exigirle al arrendatario, derecho que se justifica sobradamente (Artículo 2355 del Código Civil para el Estado de Veracruz).⁴⁹

⁴⁸ CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ

⁴⁹ CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ

2.6.1.10 PREFERIR AL ARRENDATARIO RESPECTO A CUALQUIER OTRO INTERESADO EN EL NUEVO ARRENDAMIENTO Y CONCEDERLE EL DERECHO DEL TANTO, SI DESEA VENDER LA FINCA ARRENDADA.

El arrendatario gozará del derecho del tanto si el propietario quiere vender la finca. La ley concede un plazo de tres días, si la cosa fuere mueble, y de diez días si fuere inmueble, para que el arrendatario haga valer su derecho; se comenzaran a contar los expresados plazos a partir del momento en que el arrendador le hubiere hecho valer su oferta, perdiendo el arrendatario su derecho, si no lo ejercita dentro de esos términos. El arrendatario deberá pagar el precio que le ofrecieren al arrendador, y si no lo pudiere satisfacer, perderá su derecho. El arrendador debe hacer saber, de una manera fehaciente, al arrendatario lo que ofrezcan por la cosa, y si esta se vendiere sin dar ese aviso, la venta es válida, pero el arrendador responderá de los daños y perjuicios causados al arrendatario (Artículo 2380, en relación con los artículos 2237 y 2238 del Código Civil para el Estado de Veracruz).⁵⁰

⁵⁰ CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ

2.6.2 OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

2.6.2.1 PAGAR LA RENTA EN LA FORMA Y TIEMPO CONVENIDOS.

La principal obligación que tiene el arrendatario es la de pagar la renta, razón por la cual el artículo 2358 en su fracción I, consigna dicha obligación. Dice así el expresado artículo:

“El arrendatario esta obligado: I.- A pagar la renta convenida”. Además, el artículo 2331, que define el contrato de arrendamiento, dice expresamente que el arrendatario se obliga a pagar por el uso o goce un precio cierto.⁵¹

La renta, en el arrendamiento, puede consistir en una suma de dinero o *en cualquier otra cosa, con la condición de que sea cierta y determinada* (Artículo 2332 del Código Civil para el Estado de Veracruz).⁵²

Por cierta se debe entender que sea real, es decir, que no sea simulada y, por determinada, que sea precisa, exacta.

⁵¹ CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ

⁵² CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ

Otro requisito es el que el precio o renta sea justo, pues de lo contrario se presenta la lesión.

El arrendatario no esta obligado a pagar el precio o renta sino desde el día en que recibe la cosa arrendada, salvo estipulación en contrario (Artículo 2359 del Código Civil para el Estado de Veracruz).⁵³

La renta deberá pagarse en el lugar convenido y, a falta de convenio, en la casa habitación o despacho del arrendatario (Artículo 2360 del Código Civil para el Estado de Veracruz).⁵⁴

Como ya dijimos, la renta o precio deberá pagarse en el tiempo convenido, como lo estipula la ley, pero existen otros casos como son en los casos relativos a arrendamientos de fincas urbanas, rústicas y bienes muebles, respectivamente (Artículo 2358 Fracción I del Código Civil para el Estado de Veracruz).⁵⁵

⁵³ CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ

⁵⁴ CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ

⁵⁵ CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ

En los arrendamientos de fincas urbanas, la renta debe pagarse en los plazos convenidos y, a falta de convenio, por semestres vencidos (Artículo 2388 del Código Civil para el Estado de Veracruz).⁵⁶

Por último, en los arrendamientos de bienes muebles, si el contrato se celebra por un término fijo, la renta se pagará al vencerse el plazo, salvo convenio en contrario.

Dijimos que la renta no necesariamente tenía que estar constituida por una cantidad de dinero, sino que también puede consistir en otras cosas, con tal de que sean ciertas. El legislador contempla en el caso de que la renta se tenga que pagar en frutos y el arrendatario no los entregue en el tiempo debido, imponiéndole, en tal caso, la obligación de pagar en dinero el mayor precio que tuvieren los frutos dentro del plazo convenido (Artículo 2363 del Código Civil para el Estado de Veracruz).⁵⁷

Respecto a la exactitud, en cuanto a la forma o modo, el arrendatario esta obligado a pagar la renta en una sola exhibición y no en pagos parciales; y, en cuanto a la substancia, deberá pagar la renta tal y como se hubiera convenido, ya sea en dinero, ya sea en cosa equivalente, con tal de que sea cierta y

⁵⁶ CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ

⁵⁷ CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ

determinada (Artículos 2011, 1945 y 2332 del Código Civil para el Estado de Veracruz).⁵⁸

El arrendatario no estará obligado a pagar la renta, y podrá pedir la reducción de la misma o la rescisión del contrato en los casos siguientes:

a) CASO FORTUITO.

Cuando por caso fortuito o fuerza mayor se le impide al arrendatario totalmente el uso de la cosa objeto del contrato, no se causará renta mientras dure dicho impedimento y, si este dura mas de dos meses, el arrendatario podrá pedir la rescisión del contrato (Artículo 2364 del Código Civil para el Estado de Veracruz).⁵⁹

Si sólo se impide en parte el uso de la cosa, el arrendatario podrá pedir la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos, a no ser que las partes opten por la rescisión del contrato, si el impedimento dura mas de dos meses.

⁵⁸ CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ

⁵⁹ CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ

b) CASO DE EVICCIÓN.

Si la privación del uso proviene de la evicción del predio, tampoco se causará renta y, si el arrendador procedió de mala fe, responderá también de los daños y perjuicios (Artículo 2367, en relación con el 2364 del Código Civil para el Estado de Veracruz).⁶⁰

Si el arrendador fuere vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada, puede el arrendatario reclamar una disminución en la renta o, bien, pedir la rescisión del contrato y el pago de los daños y perjuicios que sufra (Artículo 2353 del Código Civil para el Estado de Veracruz).⁶¹

c) REPARACIONES DE LA COSA ARRENDADA.

Cuando por causa de reparaciones el arrendatario perdiere el uso total o parcial de la cosa arrendada, tendrá derecho a no pagar el precio del arrendamiento, a pedir la reducción de dicho precio, o la rescisión del contrato, si la pérdida del uso dura mas de dos meses, en su respectivo caso (Artículo 2378 del Código Civil para el Estado de Veracruz).⁶²

⁶⁰ CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ

⁶¹ CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ

⁶² CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ

Si el arrendatario no hiciere uso de ese derecho, hecha la reparación, continuará en el uso de la cosa, pagando la misma renta, hasta que termine el plazo del arrendamiento (Artículo 2424 del Código Civil para el Estado de Veracruz).⁶³

2.6.2.2 CONSERVAR LA COSA EN EL ESTADO EN QUE LA RECIBA.

Esta obligación del arrendatario engloba las siguientes:

- a) Responder de los daños y perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, domésticos o subarrendatarios (Artículo 2358 Facción II del Código Civil para el Estado de Veracruz).⁶⁴

- b) Poner en conocimiento del arrendador, a la mayor brevedad posible, la necesidad de las reparaciones, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que cause su omisión (Artículo 2348 del Código Civil para el Estado de Veracruz).⁶⁵

- c) *Hacer las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia que generalmente son causados por las personas que habitan el edificio, así como*

⁶³ CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ

⁶⁴ CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ

⁶⁵ CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ

hacer las que exija el uso de la cosa dada en arrendamiento (Artículos 2377 y 2400 del Código Civil para el Estado de Veracruz).⁶⁶

d) No variar la forma de la cosa arrendada, a no ser que tenga el consentimiento expreso del arrendador; si el arrendatario varia la forma de la cosa objeto del contrato sin el mencionado consentimiento del arrendador, esta obligado, cuando devuelva la cosa arrendada, a restablecerla en el estado en que la recibió, siendo, además, responsable del pago de los daños y perjuicios (Artículo 2374 del Código Civil para el Estado de Veracruz).⁶⁷

e) Poner en conocimiento del propietario, a la mayor brevedad posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o que, abiertamente, prepare sobre la cosa arrendada, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que cause su omisión.

Lo anterior no priva al arrendatario del derecho de defender, como poseedor, la cosa objeto del contrato (Artículo 2352 del Código Civil para el Estado de Veracruz).⁶⁸

⁶⁶ CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ

⁶⁷ CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ

⁶⁸ CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ

2.6.2.3 SERVIRSE DE LA COSA SOLAMENTE PARA EL USO CONVENIDO Y CONFORME A SU NATURALEZA Y DESTINO.

El arrendatario solo puede servirse de la cosa para el uso que se hubiere convenido o para aquél que sea conforme a la naturaleza y destino de ella (Artículo 2348 del Código Civil para el Estado de Veracruz).⁶⁹

2.6.2.4 RESPONDER DEL INCENDIO DE LA COSA ARRENDADA.

El arrendatario, es responsable del incendio de la cosa arrendada a no ser que provenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción (Artículo 2368 del Código Civil para el Estado de Veracruz).⁷⁰

El arrendatario tampoco es responsable cuando el incendio se haya comunicado de otra parte, si tomó todas las precauciones necesarias para evitar que el fuego se propague, o si demuestra que no pudo comenzar en la localidad arrendada (Artículos 2369 y 2371 del Código Civil para el Estado de Veracruz).⁷¹

⁶⁹ CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ

⁷⁰ CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ

⁷¹ CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ

Cuando existen varios arrendatarios, si no se sabe donde comenzó el incendio, todos son responsables, proporcionalmente a la renta que paguen. Si el arrendador ocupa parte de la finca, también responderá parcialmente, según la renta que, a su parte, fijen peritos. Cuando se pruebe que el incendio comenzó en la habitación de uno de los inquilinos, solamente este será el responsable (Artículo 2370 del Código Civil para el Estado de Veracruz).⁷²

Si alguno de los arrendatarios prueba que el fuego no pudo comenzar en la localidad que ocupa, quedará libre de responsabilidad (Artículo 2371 del Código Civil para el Estado de Veracruz).⁷³

El arrendatario no solo es responsable del incendio de la cosa arrendada, sino también de los daños que se hayan causado a otras personas, siempre y cuando provengan directamente del incendio (Artículo 2372 del Código Civil para el Estado de Veracruz).⁷⁴

El Código Civil le impone al arrendatario que va a establecer una industria peligrosa la obligación de asegurar la finca arrendada contra el riesgo que entraña. Es lo que se conoce con el nombre de seguro de locatario (Artículo 2373 del Código Civil para el Estado de Veracruz).⁷⁵

⁷² CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ

⁷³ CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ

⁷⁴ CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ

⁷⁵ CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ

2.6.2.5 DEVOLVER EL SALDO QUE HUBIERE EN FAVOR DEL ARRENDADOR AL TERMINAR EL ARRENDAMIENTO.

El arrendatario debe restituir el saldo que haya en favor del arrendador al terminar el contrato, a no ser que tenga algo que exigirle, pues en este caso depositará judicialmente el referido saldo. Dada la claridad de esta obligación, no se requiere ningún comentario especial (Artículo 2355 al que remite el artículo 2361 del Código Civil para el Estado de Veracruz).⁷⁶

2.6.2.6 RESTITUIR LA COSA ARRENDADA AL TERMINAR EL ARRENDAMIENTO.

En el contrato de arrendamiento sólo se transfiere el uso o goce de la cosa, razón por la cual, cuando éste termina, el arrendatario debe restituir la cosa objeto del mismo; dicha obligación es de dar (Artículo 1944 del Código Civil para el Estado de Veracruz).⁷⁷

⁷⁶ CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ

⁷⁷ CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ

En primer lugar estudiaremos que es lo que se debe restituir. El arrendatario deberá restituir la misma cosa arrendada y, si recibió la finca con *expresa descripción de las partes de que se compone, debe devolverla tal y como se la entregó*, con excepción de lo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable; pero si el arrendatario admitió la cosa sin la descripción expresada, la ley presume que la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario. Se trata de una presunción, "juris tantum", o sea que admite prueba en contrario (Artículos 2375 y 2376 del Código Civil para el Estado de Veracruz).⁷⁸

Respecto a la cuestión de cuándo debe el arrendatario restituir la cosa, la trataremos en el siguiente punto al estudiar las diferentes causas de terminación del contrato de arrendamiento.

2.7 TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

2.7.1 ARRENDAMIENTOS POR TIEMPO INDETERMINADO.

"Artículo 2411.- Los arrendamientos de inmuebles que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado podrán concluir:

⁷⁸ CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ

I. A voluntad del arrendatario, previo aviso judicial o extrajudicial ante notario dado al arrendador con dos meses de anticipación, y

II. A voluntad del arrendador, previo el aviso indubitable señalado en la fracción precedente, dado al arrendatario con un año de anticipación.⁷⁹

Si el bien arrendado es rústico deberá observarse lo dispuesto en los artículos 2390 y 2391.

Si el predio fuere urbano, una vez que hubiere dado el aviso, el arrendatario estará obligado a poner cédulas y a mostrar el interior de la casa a quienes pretendan verla. Si el predio fuere rústico se observará lo dispuesto en los artículos 2390 y 2391 del Código Civil para el Estado de Veracruz, que dicen:

Artículo 2390.- "En el arrendamiento de predios rústicos por plazo determinado debe le arrendatario, en el ultimo año que permanezca en el fundo, permitir a su sucesor o al dueño, en su caso, al barbecho de las tierras que tenga ocupadas y en las que él no pueda verificar la nueva siembre, así como el

⁷⁹ CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ

uso de los edificios y demás medios que fueren necesarios para las labores preparatorias del año siguiente".⁸⁰

Artículo 2391.- "Terminado el arrendamiento, tendrá a su vez el arrendatario saliente derecho de usar las tierras y edificios por el tiempo absolutamente indispensable para la recolección y aprovechamiento de los frutos pendientes al terminar el contrato".⁸¹

2.7.2 OTRAS FORMAS DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

- a) Por haberse cumplido el plazo fijado por el contrato o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para el que la cosa fue arrendada;
- b) Por convenio expreso;
- c) Por nulidad;
- d) *Por rescisión;*
- e) Por confusión;
- f) Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor;

⁸⁰ CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ

⁸¹ CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ

g) Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública.

h) Por evicción de la cosa dada en arrendamiento;⁸²

Si el usufructuario dio en arrendamiento los bienes objeto de su derecho, al terminar el usufructuario termina también el contrato de arrendamiento (Artículos 1035 y 2426 del Código Civil para el Estado de Veracruz).⁸³

Por último, el contrato de arrendamiento puede terminar cuando, sin el consentimiento del arrendador, el arrendatario hiciere obras en el fundo para descubrir un tesoro, si así lo pidiere el dueño (Artículo 917 del Código Civil para el Estado de Veracruz).⁸⁴

2.8 TACITA RECONDUCCION

Cuando el arrendatario, una vez que han terminado el arrendamiento y su prórroga, si la hubo, continúa en el uso o goce de la cosa, y el arrendador acepta el pago de la renta, tiene lugar la tácita reconducción, es decir la prórroga del contrato de arrendamiento, por la manifestación tácita de la voluntad. En el caso anterior, si el predio fuere rústico, se entenderá renovado el

⁸² CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ

⁸³ CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ

⁸⁴ CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ

contrato por un año; pero si fuere urbano, el arrendamiento continuará por tiempo indefinido y el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato, con arreglo a lo que pagaba. En el presente caso, el contrato se transforma, de tiempo fijo, en un contrato de tiempo indefinido. Al igual que en el caso de prórroga, cuando opera la tácita reconducción, cesan las obligaciones otorgadas por un tercero para la seguridad del arrendamiento, salvo convenio en contrario.

2.9 RESCISIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

2.9.1 REGLA GENERAL

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones de las partes trae, como consecuencia, la rescisión del contrato de arrendamiento, la facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera con lo que le incumbe. La parte perjudicada tiene la facultad de escoger, entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. Podrá pedir también la resolución, aun después de haber optado por el

cumplimiento, cuando éste resultare imposible (Artículo 1882 del Código Civil para el Estado de Veracruz).⁸⁵

2.9.2 CASOS EN QUE EL ARRENDADOR PUEDE EXIGIR LA RESCISIÓN DEL CONTRATO.

- a) Por la falta de pago de la renta, en los términos prevenidos por la ley.
- b) Porque el arrendatario use la cosa en contravención a lo dispuesto por la ley.
- c) Cuando el arrendatario subarriende la cosa arrendada, sin la autorización del arrendador.

2.9.3 CASOS EN QUE EL ARRENDATARIO PUEDE EXIGIR LA RESCISIÓN DEL CONTRATO.

- a) Cuando el arrendador no cumpliera con hacer las reparaciones necesarias para el uso a que esté destinada la cosa.
- b) Si el arrendador fuere vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada.

⁸⁵ CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ

c) Porque la cosa arrendada tenga vicios o defectos ocultos que impidan el uso de ella.

d) Cuando, por caso fortuito o fuerza mayor, se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, si dicho impedimento dura mas de dos meses.

e) Cuando, por caso fortuito o fuerza mayor, se impide en parte el uso de la cosa arrendada, si dicho impedimento dura también mas de dos meses.

f) Cuando la privación del uso proviene de haberse presentado la *evicción de la cosa arrendada*.

g) Cuando, por causa de reparaciones en la cosa arrendada, el arrendatario perdiese el uso de ella si la reparación dura mas de dos meses.

h) Cuando el arrendador, sin motivo fundado, se opone al subarriendo que, con derecho, pretende hacer el arrendatario.

2.9.4 OTRAS CAUSAS DE RESCISIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

a) La muerte del arrendador o del arrendatario, cuando así se hubiere convenido.

b) La expropiación de la cosa arrendada, hecha por causa de utilidad pública.

2.10 TRANSMISION DE LA PROPIEDAD.

La transmisión de la propiedad durante la vigencia del contrato de arrendamiento, cualquiera que fuese el motivo por el que se verificare dicha transmisión, preceptuando que el arrendamiento subsistiera en los términos del contrato y que, respecto al pago de las rentas, el arrendatario tendrá la obligación de pagar al nuevo propietario la renta estipulada en el contrato, desde la fecha en que se le notifique judicial o extrajudicialmente ante notario o ante dos testigos haberse otorgado el correspondiente título de propiedad, aún cuando alegue haber pagado al primer propietario, a no ser que el adelanto de rentas aparezca expresamente estipulado en el mismo contrato de arrendamiento (Artículo 2342 del Código Civil para el Estado de Veracruz).⁸⁶

En el caso de que el predio arrendado fuere enajenado judicialmente, estableciendo: " si el predio dado en arrendamiento fuere enajenado judicialmente, el contrato de arrendamiento subsistirá a menos que aparezca que se celebró dentro de los sesenta días anteriores al secuestro de la finca, en cuyo caso el arrendamiento podrá darse por concluido" (Artículo 2428 del Código Civil para el Estado de Veracruz).⁸⁷

⁸⁶ CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ

⁸⁷ CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ

2.11 SUBARRENDAMIENTO.

2.11.1 CONCEPTO.

Hay subarrendamiento cuando el arrendatario concede, a su vez, en arrendamiento la cosa arrendada; es decir, cuando respecto de una misma cosa existen dos contratos sucesivos de arrendamiento. En el primer contrato, a las partes se les designa arrendador y arrendatario, en el segundo contrato (subarrendamiento) subarrendador (antiguo arrendatario) y subarrendatario.

2.11.2 REQUISITOS PARA QUE SE PUEDA CELEBRAR EL SUBARRENDAMIENTO.

Para que el arrendatario pueda celebrar el contrato de subarrendamiento, es decir, para que pueda subarrendar la cosa objeto del contrato de arrendamiento, necesita del consentimiento del arrendador (Artículo 2413 del Código Civil para el Estado de Veracruz).⁸⁸

⁸⁸ CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ

2.11.3 CONSECUENCIAS DE LA FALTA DE AUTORIZACIÓN.

Hemos visto que se necesita del consentimiento del arrendador para que el arrendatario pueda subarrendar la cosa arrendada, a continuación estudiaremos las consecuencias si subarrienda sin dicho consentimiento. Si el arrendatario lo hiciere responderá solidariamente con el subarrendatario de los daños y perjuicios, pero esa no es la única consecuencia; el arrendador podrá rescindir del contrato cuando el subarriendo se haga sin su consentimiento.

2.11.4 AUTORIZACIÓN GENERAL Y AUTORIZACIÓN ESPECIAL.

Cuando el subarriendo se hiciere en virtud de autorización general concedida en el contrato, el arrendatario será responsable ante el arrendador como si él mismo continuara en el uso o goce de la cosa, es decir existen dos contratos: primero el de arrendamiento en el que el arrendatario responde frente al arrendador, y segundo el de subarrendamiento, en el que el subarrendatario le responde al subarrendador (Artículo 2414 del Código Civil para el Estado de Veracruz).⁸⁹

⁸⁹ CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ

Si existe una autorización especial para subarrendar, el subarrendatario ocupa el lugar de arrendatario y éste queda libre de toda obligación pues, en lo sucesivo, las relaciones se establecerán entre el arrendador y el subarrendatario, por lo que prácticamente el contrato de arrendamiento queda extinguido (Artículo 2415 del Código Civil para el Estado de Veracruz).⁹⁰

2.11.5 OPOSICIÓN DEL ARRENDADOR AL SUBARRIENDO.

Como ya lo indicamos, si el arrendador se opone sin motivo fundado al subarriendo que con derecho pretenda hacer el arrendatario, este puede pedir la rescisión del contrato (Artículo 2425 del Código Civil para el Estado de Veracruz).⁹¹

⁹⁰ CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ

⁹¹ CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ

CAPITULO III

3. PRORROGA EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO

3.1 ANTECEDENTES DE LA PRORROGA EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO.

A través del devenir histórico y en particular dentro de nuestra legislación estatal el concepto de prórroga a sufrido variantes importantes, a saber, el artículo 2418 del Código Civil para el Estado de Veracruz a sufrido modificaciones e incluso el artículo 2485 del Código Civil para el Distrito Federal ha sido derogado y consecuentemente le ha dado un tratamiento especial al tema materia de este trabajo de tesis, el cual mas adelante será debidamente analizado, por lo que iniciaremos viendo la evolución desde el punto de vista histórico.

A) En el año de 1928, el Código Civil para el Distrito Federal, vigente a partir del 1o. de octubre de 1932, siendo Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, Plutarco Elías Calles, se expidió en base a su aprobación por parte del H. Congreso de la Unión el Código en estudio; el cual era conveniente que no dejara fuera de la ley que el progreso científico ha creado porque a medida que la sociedad avanza las relaciones de sus miembros se multiplican, se unen más estrechamente sus intereses y nacen relaciones jurídicas que no toman su origen del acuerdo de voluntades, sino que para garantía de los intereses colectivos se ponen aún contra la voluntad o se exigen sin que ésta se haya expresado todavía. Formas que el Código anterior no contenía y que los Códigos Civiles modernos y connotados publicistas han definitivamente aceptado.

En lo que se relacionaba, al contrato de arrendamiento éste, se modificó profundamente haciendo desaparecer todos aquellos irritantes privilegios establecidos en favor del propietario, que tan crítica hacen la situación del arrendatario.

Se originaron grandes cambios y reformas de las cuales haremos una síntesis para mencionar algunas :

De las más importantes reformas fue la que se le impone al arrendador la *obligación de pagar al inquilino una indemnización, que en cada caso fijará equitativamente el Juez, por las enfermedades que aquel contraiga a consecuencia de las malas condiciones higiénicas en que el propietario mantenga su finca.*

Otros cambios se dieron en relación a si el arrendador no cumple sus *obligaciones para mantener la casa en buen estado, su morosidad puede causar daños de consideración, por lo que se previene que si el arrendador no hiciere o retardare en ejecutar las reparaciones que tienen obligación de hacer, el arrendatario está autorizado para retener de la renta el costo probable de esas reparaciones, fijados por peritos y si se trata de reparaciones que no admiten demora, podrá hacerlas por cuenta del arrendador.* En los arrendamiento que *hayan durado mas de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene derecho de que, en igualdad de circunstancias, se le prefiera a cualquier otro interesado en un nuevo arrendamiento de la finca y goza también del derecho del tanto, si el propietario quiere venderla.*

La forma de terminar este contrato, se encontraba en el artículo 2485 del Código antes mencionado que sostenía que "vencido un contrato de arrendamiento tendrá derecho el inquilino, siempre que esté al corriente en el

pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato. Podrá el arrendador aumentar hasta un diez por ciento la renta anterior, siempre que demuestre que los alquileres en la zona de que se trata han sufrido un alza después que se celebrou el contrato de arrendamiento.

Quedan exceptuados de la obligación de prorrogar trato de arrendamiento los propietarios que quieran habitar la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido".⁹²

En la obra de "Contratos", del Dr. Francisco Lozano Noriega podemos encontrar beneficios al arrendatario, en el sentido de que si este se encuentra al corriente en el pago de sus rentas, puede pedir la prórroga del contrato por un año; asimismo el arrendador está facultado para aumentar en un diez por ciento el monto de las rentas, con las restricciones que señalaba el propio artículo.⁹³

Es necesario hacer notar que el derecho que da el artículo es diferente al derecho accesorio del arrendatario y a que se refería el artículo 2447 del Código en estudio; este artículo venía a establecer, en beneficio del arrendatario, dos derechos:

⁹² CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

⁹³ Lozano Noriega Francisco; CURSO DE DERECHO CIVIL CONTRATOS. p. 392

Uno de preferencia respecto de cualquier otra persona para celebrar un nuevo contrato de arrendamiento; otro de preferencia por el tanto si el dueño de la cosa pretende venderla. Pero para que pudiera exigir el arrendatario esos derechos, se requiere de acuerdo con el artículo 2447, que sea un arrendamiento largo; debe haber durado mas de cinco años. Segundo, que el arrendatario haya hecho mejoras de importancia. Tercero, que el arrendatario esté al corriente en el pago de la renta.

Como podemos observar, los derechos que señalaba el artículo 2447, como los requisitos que establece para que el arrendatario pueda gozar de esos derechos, son distintos a los que se señalaba en el artículo 2485. Conviene conocer cuando el arrendatario pedir la prórroga del contrato aún cuando éste haya vencido; parece que consagra para el arrendatario el derecho de pedir la prórroga una vez que el contrato ha vencido, y no fija plazo para el ejercicio de ese derecho.

Además se pudo considerar que si el arrendador demanda la desocupación de la cosa fundándose en el término del contrato, el inquilino puede, por vía de excepción, oponer este derecho de prórroga que le otorgaba el artículo 2485. Este mismo artículo establecía los casos que el arrendador no estaba obligado a conceder el año de prórroga.

Van ha quedar exceptuados, los propietarios que quieren habitar la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido.

En relación a este párrafo se plantearon diversas controversias ante los tribunales y éstos de manera diferente; mientras algunas sentencias del Tribunal Superior, las menos han sustentado que el arrendador debe probar su deseo de ocupar, la mayoría de las resoluciones judiciales sostienen que como se trata de un hecho futuro es imposible probarlo; que basta entonces la afirmación del arrendador de que va ha habitar la casa o a cultivar la finca para que no opere el derecho de prórroga establecido en beneficio del arrendatario. Pero bien entendido que quedan a salvo de este último los derechos para pedir una indemnización de daños y perjuicios si no se le concede la prórroga y el arrendador no habita la casa o cultiva la finca.

B) El Artículo 2418 del Código Civil para el Estado de Veracruz, ha sufrido una diversidad de cambios puesto que originalmente decía "Vencido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el arrendatario, siempre que este al corriente en el pago de las rentas, a que se la prorrogue ese contrato. Podrá el arrendador aumentar hasta un diez por ciento la renta anterior, siempre que demuestre que los alquileres en la zona de que se trate han sufrido un alza, después que se celebró el contrato de arrendamiento".⁹⁴

⁹⁴ CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ

Las personas que quedarán exceptuados de la obligación de prorrogar el contrato de arrendamiento serán aquellos propietarios que quieran habitar la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido.

El artículo que estamos estudiando, al momento de establecer la forma y el contenido del mismo, no se va a señalar el tiempo en que se debe de prorrogar el contrato de arrendamiento, ni mucho menos establece que dicha prórroga debe recaer sobre fincas rústicas o urbanas.

En octubre del año de 1943 ; fue publicado en la Gaceta Oficial número 128, la ley número 102 del día 26, la cual va a señalar la reforma siguiente :

"Vencido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el arrendatario que esté al corriente del pago de la renta, a que se le prorrogue, hasta por un año ese contrato cuando se trate de fincas rústicas o urbanas destinadas a habitación, y hasta por dos años, cuando el arrendamiento se refiera a predios urbanos en los que el arrendatario tenga establecida algunas negociaciones comerciales o industriales, y la vigencia se haya prolongado por un lapso no menor de cinco años.

Podrá el arrendador aumentar hasta en un diez por ciento la renta en el primer caso, y hasta un veinte por ciento en el segundo siempre que los alquileres de que se trate haya sufrido un alza después que se celebró el *contrato de arrendamiento*.

Quedan exceptuados de la obligación de prorrogar el contrato, los propietarios que quieran habitar la casa o cultivar la finca, objeto de arrendamiento.”⁹⁵

A este artículo, le fue agregado el siguiente párrafo, mediante la ley número 154 del 15 de diciembre de 1943 publicada en la Gaceta Oficial número 155 del día 28 del mismo mes.

“El Estado o Municipio que hayan celebrado contratos de interés público para la explotación, uso o aprovechamiento de predios rústicos o urbanos, tendrá derecho a que se le prorroguen hasta por dos años tales contratos, siempre que este al corriente del pago sin perjuicio de que éstas sean aumentadas por los propietarios en los términos establecidos en el primer apartado de este artículo”.⁹⁶

⁹⁵ Gaceta Oficial No. 155 del 28 de Diciembre de 1943

⁹⁶ Gaceta Oficial No. 155 del 28 de Diciembre de 1943

Por lo cual el artículo 2418 del Código Civil del Estado de Veracruz, por consiguiente va a ser el artículo que va a reglamentar lo señalado anteriormente.

Para poder iniciar el estudio del artículo anteriormente citado, tendríamos que analizar, lo establecido por el Código Civil de 1896, en el cual, la H. Legislatura del Estado al tratar el problema de la casa habitación procuró proporcionarle al arrendatario una especie de garantía.

Este Código Civil de 1896, nos menciona en su artículo 2869, en su capítulo III, estaba relacionado con la forma de terminar el arrendamiento y nos va a decir, "que si el arrendamiento se ha hecho por tiempo señalado, concluye en el día prefijado, sin necesidad de desahucio, salvo el caso de que el arrendatario, por causa de fuerza mayor, no pudiere desocupar el inmueble pues entonces se entenderá prorrogado el arrendamiento por el tiempo que subsista la fuerza mayor, sin que pueda aumentarse la renta. Si no ha señalado tiempo se observara lo dispuesto en el artículo siguiente.

Si después de terminado el arrendamiento, continua el arrendatario por diez días mas, sin reclamación el goce y uso del predio, si este es rústico, se entenderá renovado el contrato por otros dos años".⁹⁷

⁹⁷ CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ DE 1896 p. 310

Estos dos artículos fueron aprobados en base al decreto 274 de fecha 4 de abril de 1922.

Anteriormente señalaba, que la H. Legislatura del Estado proporcionaba una especie de garantía, lo cual se puede constatar al estudiar el artículo o los artículos antes mencionados, en donde se aprecia que el arrendatario efectivamente sí tenía algunas ventajas al celebrar un contrato de arrendamiento, ya que por el simple hecho de que este manifestara que por una supuesta causa de fuerza mayor no le pudiese desocupar el inmueble, lo que daba como consecuencia que se diera la prórroga.

Así de esta forma el arrendatario continuaba en el uso y goce de la cosa arrendada, lo que realmente creemos constituía un privilegio para el arrendatario.

Lo anterior es en base a que cualquier arrendatario que no quisiera desocupar el inmueble arrendado, únicamente por una supuesta fuerza mayor, no lo hacía y de esta forma se le consideraba prorrogado el arrendamiento y lo que es más, este se debía de considerar prorrogado hasta que durara la mencionada fuerza mayor.

Por lo que, definitivamente creo no compartir el criterio que sostenían los miembros de la H. Legislatura del Estado, en cambio el punto de vista del Código Civil reformado me parece mas acertado.

3.2 CONCEPTO DE PRORROGA.

A continuación analizaremos el concepto de prorroga, según diversos autores como Rafael de Pina, en su Diccionario de Derecho que nos dice: " Prórroga. Aplazamiento de la realización de un acto o diligencia para su celebración en un momento posterior a aquel que estaba señalado para ser llevado a efecto. // Ampliación de la competencia de un Juez."⁹⁸

En el Escriche Diccionario de Legislación y Jurisprudencia encontramos que el concepto de prórroga nos conduce a otros términos de derecho, este diccionario a su letra dice: " Prórroga o prorrogación. La ampliación ó extensión de jurisdicción a casos ó personas que no comprendía ; y la dilatación o continuación del término señalado para alguna cosa. Véase Jurisdicción prorrogada, y Término."⁹⁹

⁹⁸ De Pina Vara Rafael; " DICCIONARIO DE DERECHO" p.383

⁹⁹ Escriche Joaquin. "ESCRICHE DICCIONARIO DE LEGISLACION Y JURISPRUDENCIA" Tomo II p. 1399

En el Diccionario de Derecho Procesal Civil, de Eduardo Pallares, en el concepto de *Prórroga* nos indica: "*Prórroga. Ampliación o extensión de la competencia que corresponde a un juez, así como del término que la ley o el juez concede a las partes para ejercitar una facultad procesal o cumplir una obligación o carga procesales*".¹⁰⁰ (Véase *prórroga de jurisdicción y término*.) Para entender de una mejor manera este concepto haremos referencia al concepto de "*Jurisdicción Prorrogada*, dice Caravantes, se entiende la facultad que ejerce un juez o tribunal que la tiene propia, al conocer de ciertos negocios que no le están atribuidos por las reglas generales que han presidido a su institución, sino por la circunstancia de que se sometieron a su conocimiento por la voluntad de las partes.

De esta definición, que es substancialmente igual a la que formulan otros jurisconsultos, se sigue que la *prórroga de jurisdicción*, que mejor debiera llamarse *prórroga de competencia*, es el acto tácito o expreso de las partes, por virtud del cual hacen competente a un juez, que conforme a las reglas generales de competencia, no lo es para conocer del juicio sino cuando aquellas se someten a su jurisdicción."¹⁰¹

¹⁰⁰ Pallares Eduardo; "DICCIONARIO DE DERECHO PROCESAL CIVIL", p.654

¹⁰¹ Pallares Eduardo; "DICCIONARIO DE DERECHO PROCESAL CIVIL", p.654

“Término. El término judicial es el tiempo en que un acto procesal debe llevarse a cabo para tener eficacia y validez legales. En su acepción mas amplia, la palabra término es sinónima de la palabra plazo, pero algunos jurisconsultos modernos entre ellas la diferencia de que, mientras el término, propiamente dicho expresa el día y la hora en que debe efectuarse un acto procesal, el plazo consiste en un conjunto de días, dentro del cual pueden realizarse válidamente determinados actos. Así por ejemplo: Manuel de la Plaza dice: Aunque por término, en general, se entiende la distancia que existe, dentro del proceso, entre un acto y otro, la doctrina marca una distinción entre plazo y término, en sentido estricto, puesto que aquel significa el lapso que se concede para realizar un acto procesal, y este, en sentido estricto, es el momento en el cual debe llevarse a cabo. Y era aquél el sentido de las Leyes de Partida cuando decían que plazo es el espacio de tiempo que da el juzgador para responder o para probar lo que dicen en juicio cuando fuere negado.

Aunque de la definición anterior pudiera seguirse que todos los términos o plazos los fija el juez, en realidad no es así, porque algunos de ellos proceden directamente de la ley.

Los plazos se dividen en:

- a) Prorrogables, aquellos cuya duración puede ser aumentada por el juez;
- b) Improrrogables, que son contrarios a los anteriores;

- c) Fatales. Las palabras termino fatal las consideran muchos jurisperitos como sinónimas de términos improrrogables, pero también pueden entenderse como aquellos términos cuyo curso no puede suspenderse;
- d) Perentorios o preclusivos. Se entienden por tales los que transcurridos producen el efecto de que no sea legalmente posible restituir in integrum los derechos o facultades que pudieron ejercitarse dentro de ello;
- e) DÍlatorios, los que han de transcurrir para que sea legalmente posible y eficaz realizar un acto jurídico procesal;
- f) Conminatorios o simples, los que la ley establece para regularizar y ordenar el procedimiento, sin que su inobservancia produzca ninguna caducidad o pérdida;
- g) Legales los que fija la ley;
- h) Judiciales los que determina el juez;
- i) Convencionales los que por acuerdo o convenio de las partes determinan el tiempo en que debe realizarse un acto procesal;
- j) Ordinarios, los que la ley establece para la generalidad de los casos, y extraordinarios sus contrarios;
- k) Comunes los que conciernen a las dos partes y singulares los que solo se refieren a una de ellas."¹⁰²

¹⁰² Pallares Eduardo; "DICCIONARIO DE DERECHO PROCESAL CIVIL", p.654

3.3 CLASES DE PRORROGA

En el tema de estudio hemos podido observar que aunque se de el vencimiento del plazo de duración del contrato, el arrendamiento no va a finalizar puesto que el contrato podrá prorrogarse pudiendo ser esta de estas dos clases:

- a) Convencional, y
- b) Legal.

"La primera de estas clases de prórroga puede resultar de un pacto expreso entre las mismas partes que van a acordar prolongar por más tiempo la vigencia del contrato".¹⁰³ En esta clase no será válido el pacto de prórroga por otro plazo mayor si se inserta de antemano en un contrato de arrendamiento donde se ha fijado ya la duración legal máxima, esto es, "diez años para finca destinada a habitación, quince años para finca destinada a comercio y veinte años para finca destinada a industria."¹⁰⁴

¹⁰³ Sánchez Medel Ramón, "DE LOS CONTRATOS CIVILES" p. 220

¹⁰⁴ CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ

Podemos observar en contrario como una promesa de arrendamiento celebrada al mismo tiempo que el contrato y para empezar a regir el arrendamiento futuro después del vencimiento del mencionado plazo máximo legal, si será válida ya que esta promesa no entraña un fraude a la ley que prohíbe convenir una duración mayor de dicho plazo legal máximo.

También se producirá la prórroga convencional, cuando después de vencido el plazo del arrendamiento continúa el arrendatario en el uso de la cosa arrendada sin oposición del arrendador. Esta actitud de ambas partes el legislador las interpreta como un acuerdo tácito para renovar la duración del contrato y prolongarla por tiempo indefinido si se trata de una finca urbana y por un año más, si se trata de finca rústica.

La segunda de estas clases se podrá efectuar en dos supuestos que a continuación analizaremos:

- 1) En los contratos de inmuebles a plazo fijo y sujetos al régimen común de todo arrendamiento, tiene derecho el arrendatario a solicitar que se le prorrogue hasta por dos años más ese contrato, conforme a la reglamentación que inmediatamente a continuación se detalla ; y

2) Ciertos contratos de arrendamiento que se hallaban en vigor al entrar a regir el Decreto sobre prórroga de arrendamientos de 24 de diciembre de 1948, quedaron prorrogados por tiempo indefinido y por ministerio de la ley, sin alteración de ninguna de sus cláusulas.

La mencionada prórroga legal por dos años esta sujeta a las siguientes condiciones :

a) Es un beneficio para el arrendatario, quien debe solicitarla expresamente, si desea hacer uso de él.

b) La petición del arrendatario debe hacerse antes y no después de que fenezca el plazo del arrendamiento, ya que según jurisprudencia de la Corte no puede prorrogarse lo que ya no existe (Tesis jurisprudencial No. 88, p.263 de la jurisprudencia de la Tercera Sala hasta 1975).

c) Para que proceda esta prórroga legal de un año, es menester que el inquilino se encuentre al corriente en el pago de sus rentas, al momento de solicitar dicha prórroga.

d) Este derecho de prórroga de dos años, puede renunciarse anticipadamente por el arrendatario, si así lo desea.

e) La razón de esta prórroga es conceder al arrendatario el plazo de dos años para preparar su cambio, por lo que tal prórroga, según jurisprudencia de la Corte, sólo existe para los arrendamientos a plazo fijo, ya que para los arrendamientos por tiempo voluntario rige el plazo posterior al preaviso que puede ser el lapso legal de dos meses o el término menor o mayor convenido expresamente por las partes, pues según la ya mencionada jurisprudencia de la Suprema Corte dicho plazo puede ampliarse o reducirse por acuerdo de las partes (Tesis jurisprudencial No. 89 de la jurisprudencia de la Tercera Sala hasta 1975).

f) Ante la petición de prórroga del arrendatario, el arrendador puede optar por cualquiera de estos tres caminos: o allanarse simplemente pero sin firmar un nuevo contrato, dejando sólo transcurrir los dos años de prórroga; o bien, allanarse a dicha petición, pero con la exigencia del pago de un aumento del diez por ciento en las rentas, comprobando para ello que los alquileres han aumentado en la zona de que se trata después de celebrado el arrendamiento; o bien, oponerse a la citada petición, siempre que manifieste el arrendador su deseo de habitar la casa o de cultivar la finca objeto del arrendamiento. Esta última manifestación no requiere probar que el arrendador necesita ocupar o explotar dicha finca, pero si el arrendador, una vez obtenida la desocupación, no habita o cultiva la citada finca, puede ser demandado por el arrendatario por el pago de daños y perjuicios.

La prórroga legal por tiempo indefinido y por ministerio de ley tuvo su origen en diversos decretos expedidos durante la última guerra y en los años inmediatos posteriores a la misma, de acuerdo con la secuela que a continuación se indica.

Fueron seis en total los Decretos expedidos, tres por el Presidente de la República en ejercicio de facultades extraordinarias, y otros tres Decretos posteriores expedidos ya por el Congreso de la Unión , una vez terminada la guerra.

Los tres Decretos presidenciales de referencia fueron los siguientes:

1) El primer Decreto, de 10 de julio de 1942, congeló únicamente las rentas, pero no los contratos mismos, de los arrendamientos vigentes entonces para casas o locales destinados ha habitación , equiparando las necesidades de alimentación a las de alojamiento; declaró nulos aumentos de dichas rentas; e impuso a los infractores multa de doce tantos del aumento del alquiler respectivo.

2) El segundo Decreto, de 24 de septiembre de 1943, continuó con la congelación de rentas, pero expresamente prorrogó los contratos mismos de arrendamiento de locales o casas destinadas a habitación por todo el tiempo de

la duración de la guerra; impuso multas a los infractores del decreto; declaró nulos de pleno derecho los aumentos de rentas; suspendió la vigencia de varios artículos del Código Civil; y modificó el Art. 2483- II para exigir ratificación ante autoridad administrativa para dar por terminados por mutuo consentimiento los *contratos de arrendamiento sujetos a dicho Decreto*.

3) El tercer Decreto, de 5 de enero de 1945, adicionó el Decreto anterior para agregar los arrendamientos de los locales en que de hecho existieran ciertos giros comerciales de diversos artículos de primera necesidad y declaró subsistentes los dos decretos anteriores.

Al concluir la guerra, por Decreto del Congreso de la Unión de 28 de septiembre de 1945 se levantó el estado de suspensión de garantías, pero por Decreto del mismo Congreso de 28 de diciembre de 1945 se prorrogó la vigencia de los tres Decretos anteriores relativos a congelación de rentas y a prórroga de arrendamientos de locales o casas destinadas a habitación o destinados de hecho a expendio de ciertos artículos de primera necesidad.

A continuación, vinieron tres Decretos sucesivos del Congreso de la Unión que en seguida se mencionan:

4) Decreto de 8 de febrero de 1946, que prorrogó los arrendamientos y congeló las rentas de locales para habitación, para talleres familiares u ocupados por trabajadores a domicilio; impuso multas de doce tantos de los aumentos indebidos de estos alquileres; y declaró de orden público e irrenunciables sus disposiciones.

5) Decreto de 30 de diciembre de 1947, que repitió las disposiciones del decreto anterior, pero con una importante modificación, pues restringió su aplicación de los arrendamientos con rentas no mayores de \$ 300.00.

6) Decreto de 24 de diciembre de 1948, que en su exposición de motivos prometió "a la mayor brevedad posible" la expedición de una ley " que regule de modo definitivo los arrendamientos urbanos", sin que hasta ahora se haya dictado tal ordenamiento definitivo después de varias décadas de anunciada vigencia provisional.

Este Decreto, todavía en vigor a la fecha, conservó en lo general las disposiciones del Decreto anterior, pero con estas importantes modificaciones:

a) Amplió injustificadamente la prórroga de arrendamientos a toda clase de comercios e industrias, sin restricción alguna en lo que se refiere al monto de

rentas, pues el tope de \$300.00 del Decreto anterior solo se conservó para las casas o locales destinados a habitación.

b) Exceptuó de la aplicación del decreto a las casas o locales que el propietario necesitara para habitar o para establecer un comercio o industria de su propiedad pero a condición de satisfaga estos tres requisitos:

- Que se notifique previamente al inquilino con tres o con seis meses de anticipación, según que la localidad arrendada sea para habitación o para comercio o industria.
- Que se garantice primero y se pague después oportunamente, al mismo inquilino una indemnización por el importe de tres meses de renta si es localidad para habitación, o por el importe de los "guantes" o traspaso, de las indemnizaciones a los trabajadores y del valor del "crédito mercantil", si es localidad para comercio o industria.
- Que se compruebe la necesidad y no solo se externe un propósito o un deseo de habitar o de ocupar con un propio negocio la localidad arrendada en lo cual difiere de la situación que se presenta en el caso de la prórroga legal de un año que solo exige esto último (Tesis jurisprudencial No. 67 de la Tercera Sala hasta 1975 en el S.J. de la F.).

c) Reglamento las causas de rescisión: hizo mas difíciles algunas causas pues exigió para la rescisión por falta de pago de rentas, que estas fueran no menos de tres. Repitió simplemente otras causas de rescisión ya existentes, como el subarriendo y el traspaso sin permiso expreso del arrendador y el cambio de destino de la localidad arrendada, también sin permiso expreso del arrendador, si bien en el Código Civil solo se exige el permiso del arrendador sin requerir que tal permiso sea expreso. Esclareció o estableció expresamente otras causas de rescisión, tales como la realización de obras que alteran o *variaran substancialmente la forma de la localidad arrendada, y el hecho de que el arrendatario, sus familiares, dependientes o subarrendatarios causaran daños al inmueble que no fueran consecuencia del uso normal.* Finalmente, creó nuevas causas de terminación de arrendamiento, como la solicitud de la mayoría de los inquilinos de un inmueble, fundada en causa justificada para que el arrendador rescindiera el contrato a otro de los inquilinos del mismo inmueble; el hecho de que la finca se hallara en estado ruinoso y ameritará su demolición total o parcial, a juicio de peritos; y el hecho de que las condiciones sanitarias de la finca arrendada exigieran su desocupación, siendo estas dos ultimas causas más bien motivos para que en otras condiciones pudieran obligar al *arrendador a realizar obras y no a exigir del arrendatario la rescisión del contrato*, lo que revela que en los contratos congelados no existe la obligación a cargo del arrendador de hacer reparaciones, sino que estas debe hacerlas el arrendatario si quiere continuar con el arrendamiento.

Además, el Decreto declara nulos de pleno derecho los convenios que en alguna forma modifiquen el contrato con contravención de las anteriores disposiciones.

Este mismo Decreto fue modificado por Ley de 30 de Noviembre de 1951, que excluyó de la congelación los arrendamientos de cantinas, pulquerías, cabarets, centros de vicio, explotación de juegos permitidos y salones de espectáculos públicos.

La vigencia de este ultimo Decreto de 1948, resulta a la fecha notoriamente injusta e inconveniente. Injusta, por que implica un tratamiento desigual a personas que se encuentran en situaciones similares, pues en un mismo edificio o vecindad se hallan inquilinos con rentas congeladas muy bajas y a la vez inquilinos con rentas mucho mas altas y cuyo monto puede fijarse libremente; y, además, los propietarios de fincas que dieron en arrendamiento sus departamentos o locales hasta 1948, reciben un tratamiento legal muy diferente al de los propietarios de fincas arrendadas después de esa fecha. No es el mero factor tiempo un elemento de justificación para un trato tan desigual en perjuicio de inquilinos en el primer caso y en perjuicio de propietarios en el segundo caso. Mas injusto todavía resulta el Decreto en cuestión si se considera la desigualdad en el trato a arrendadores y arrendatarios de locales

destinados al comercio o a industria que contrataron antes de 1948, con respecto a los arrendadores y a los arrendatarios de locales destinados también a comercio o a industria que contrataron después de ese 1948, pues los anteriores a ese año reciben un beneficio (los arrendatarios) o un perjuicio (los arrendadores) que no reciben los que contrataron después del año mencionado.

Es así mismo inconveniente y antisocial el Decreto de referencia, pues los edificios y las vecindades con rentas congeladas han sido prácticamente abandonados en cuanto a reparaciones y a mejoras por parte de sus propietarios y han degenerado sus localidades en habitaciones infrahumanas en un gran número de casos. Por otra parte, ese mismo abandono ha provocado una verdadera decadencia y abatimiento de zonas muy importantes de la ciudad, principalmente en el centro y en antiguas colonias para clase media o para clase humilde.

Solo por razones políticas o demagógicas se mantiene hoy todavía en vigor este anacrónico Decreto de 1948 mismo que en su exposición de motivos anuncio que si vigencia seria provisional o transitoria en tanto se expedía una ley definitiva que regulara las relaciones entre arrendadores y arrendatarios de fincas urbanas. El temor de aparecer como protector de las clases adineradas y el propósito de crear la imagen de un gobierno que vela, ante todo, por los

intereses de las mayorías desprovistas de recursos económicos, han sido los móviles políticos para impedir que deje de regir el Decreto de referencia. Durante el régimen del Presidente Adolfo Ruiz Cortinez, en el año de 1954, intervino el Ejecutivo, en forma subrepticia, para evitar que la Tercera Sala de la Suprema Corte apobara un proyecto de fallo que en consonancia con el tope máximo legal establecido para la duración de los arrendamientos destinados a habitación pretendía se dieran por terminados los contratos de arrendamiento congelados que a esa fecha hubieran ya estado en vigor los diez años de la duración legal máxima.

En una absurda competencia de demagogia con el poder Ejecutivo, ha llegado la Suprema Corte de Justicia de la Nación al exceso de considerar imperceptible disque por razones de interés publico el derecho del arrendatario a repetir del arrendador la diferencia de rentas que hubiera pagado a este, por habersele aumentado el importe de la renta en un contrato congelado. Este absurdo jurídico desconoce deliberadamente que el fundamento de la prescripción es también una exigencia de interés publico de dar seguridad a las relaciones jurídicas que se han mantenido vigentes por un determinado tiempo y debido precisamente a esta elemental consideración aunque una posesión se haya adquirido en forma violenta, o mediante la comisión de un delito, de todas manera opera la usucapion, solo que el tiempo de la prescripción positiva

comienza a correr a partir del momento en que cesa la violencia o se extingue la pena o prescribe la acción penal.

3.4 SUJETOS

En el tema a desarrollar dentro del concepto de prorroga encontramos la existencia para la procedencia de la misma de los siguientes sujetos:

- a) Sujeto activo
- b) Sujeto pasivo
- c) *Órgano jurisdiccional.*

En el primero de los sujetos indicados encontramos que el sujeto activo viene a ser precisamente el *arrendatario*, dado que es este el que *inicia* o *ejercita* la acción procesal al solicitar el derecho de prorroga que le otorga la legislación .

Por cuanto hace al segundo de los sujetos, sujeto pasivo, debemos de entender que el mismo viene a serlo el *arrendador*, sujeto que en todo caso debe sujetarse a la petición del sujeto activo o *arrendatario*, interviniendo en todo caso en la actividad procesal iniciada.

Finalmente, tenemos que el órgano jurisdiccional como sujeto, lo es precisamente el Juez del Tribunal, quien conoce precisamente de la petición del sujeto activo, le compete conocer de dicha petición y le asiste la obligación de llamar al sujeto pasivo para que ante su instancia se desarrolle la actuación procesal, y hecho que es, deberá de determinar sobre la procedencia de dicha petición.

3.5 REQUISITOS

Conociendo la existencia de los sujetos que intervienen en la actividad procesal, es fundamental señalar que para que se cumpla y se de la prorrogación deben cumplirse con determinados requisitos por cada uno de los sujetos:

Nuestra legislación en su artículo 2418 como lo tenemos citado anteriormente establece literalmente lo siguiente:

"Artículo 2418: Vencido un contrato de arrendamiento celebrado por tiempo determinado, tiene derecho el arrendatario que esté al corriente en el pago de la renta y haya cuidado el inmueble que fue su objeto, a que se le prorrogue hasta por dos años mas ese contrato, pudiéndose aumentar la renta

hasta en un diez por ciento si se trata de casa habitación y hasta en un veinte por ciento si en el inmueble arrendado está establecida una negociación comercial o industrial.

Quedan exceptuados de la obligación de prorrogar el contrato, los propietarios que justifiquen fehacientemente la necesidad de habitar el inmueble objeto del arrendamiento o en él establecer alguna industria o comercio también de su propiedad.

El Estado o los municipios que hayan celebrado contratos de interés público para la explotación, uso o aprovechamiento de predios rústicos o urbanos, también se sujetarán a las reglas previstas en este artículo."¹⁰⁵

La integración del concepto que conforma el precepto antes citado esencialmente obliga a que se cumpla con los requisitos siguientes:

- a) Que exista un contrato de arrendamiento.
- b) Que el contrato de arrendamiento haya sido celebrado por tiempo determinado.
- c) Que el arrendatario este al corriente en el pago de la renta.
- d) Que el arrendatario haya cuidado el inmueble objeto del contrato.

¹⁰⁵ CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ

Como consecuencia de lo anterior el numeral invocado trae como consecuencia si se cumple, con los requisitos señalados, los beneficios a favor del arrendatario de que se le prorogue hasta por dos años mas ese contrato, con la salvedad de aumentar la renta hasta en un diez por ciento si se trata de casa habitación y hasta en un veinte por ciento si se trata de negocio comercial o industrial.

Es sumamente importante dejar en claro, que como toda regla tiene su excepción, en el caso en que nos ocupa el numeral fundamento esencial de nuestro trabajo de tesis también contempla determinadas salvedades , es decir, quedaran exceptuados de la obligación de prorrogar el contrato, y en este caso el órgano jurisdiccional deberá de ser cuidadoso para que se cumpla, cuando los propietarios justifiquen fehacientemente la necesidad de habitar el inmueble objeto del arrendamiento o cuando este propietario pretenda establecer en su inmueble algún comercio o industria.

Excepción que se hace valer en circunstancias para el estado o los municipios que hayan celebrado contratos de interés publico para la explotación uso o aprovechamiento de predios rústicos o urbanos deberán de sujetarse estrictamente en igualdad de condiciones a las reglas que prevé el artículo en cuestión.

3.5 PROBLEMÁTICA ACTUAL Y LA NECESIDAD DE DEROGAR EL DERECHO DE PRORROGA EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.

Es incuestionable que en la actualidad la realidad jurídica se contrapone a la realidad social en aspectos relativos al contrato de arrendamiento y a su prorroga. En efecto, este trabajo de tesis nos ha llevado a la conclusión de que en nuestros días la legislación del Estado de Veracruz se ha quedado estática en relación con el tema en estudio cuando que en otras legislaciones se le ha dado una atención a dicho aspecto llegando incluso a ser modificada y en algunos otros casos se ha llegado al extremo de derogar el precepto que contempla las disposiciones relativas a la prorroga del contrato.

Para una debida conceptualizacion partiremos del contenido mismo de cada precepto, así por ejemplo el artículo 2418 del Código Civil para el Estado de Veracruz dice:

“Artículo 2418: Vencido un contrato de arrendamiento celebrado por tiempo determinado, tiene derecho el arrendatario que esté al corriente en el pago de la renta y haya cuidado el inmueble que fue su objeto, a que se le prorrogue hasta por dos años mas ese contrato, pudiéndose aumentar la renta hasta en un diez por ciento si se trata de casa habitación y hasta en un veinte

por ciento si en el inmueble arrendado está establecida una negociación comercial o industrial.

Quedan exceptuados de la obligación de prorrogar el contrato, los propietarios que justifiquen fehacientemente la necesidad de habitar el inmueble objeto del arrendamiento o en él establecer alguna industria o comercio también de su propiedad.

El Estado o los municipios que hayan celebrado contratos de interés público para la explotación, uso o aprovechamiento de predios rústicos o urbanos, también se sujetarán a las reglas previstas en este artículo".¹⁰⁶

Por otra parte el artículo 2485 del Código Civil para el Distrito Federal, inicialmente decía:

"Artículo 2485.- Vencido un contrato de arrendamiento tendrá derecho el inquilino, siempre que esté al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato. Podrá el arrendador aumentar hasta un diez por ciento la renta anterior, siempre que demuestre que los alquileres en la zona de que se trata han sufrido un alza después que se celebró el contrato de arrendamiento.

¹⁰⁶ "CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ"

Quedan exceptuados de la obligación de prorrogar trato de arrendamiento los propietarios que quieran habitar la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido".¹⁰⁷

Es incuestionable que los tiempos que vivimos exigen una adecuación a la vida jurídica propia de los países que pregonan el Estado de Derecho por ello es importante que nuestra legislación estatal, sufra los cambios necesarios, llegando incluso a aceptar que todo cambio en sus inicios resultan difíciles y requieren de un sacrificio para ser aceptados como tal, por ello, el concepto de prórroga lo hemos señalado anteriormente, ha producido serias contradicciones y problemas en el ámbito social, por lo que la reforma e incluso la derogación de determinados numerales resultarían ser sumamente sanos para el crecimiento normativo de nuestra entidad estatal .

Finalmente, consideramos que si nuestro Código Civil ha crecido a la luz de las constantes reformas que ha adoptado el Código Civil para el Distrito Federal, y si aquel ha optado por derogar el contenido del artículo 2485 que trataba precisamente del concepto de prórroga creemos necesario que en igualdad de circunstancias el artículo 2418 del Código Civil para el Estado de Veracruz debe ser tratado de la misma manera, es decir, ser derogado en su

¹⁰⁷ CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

totalidad, con lo anterior nuestro Código Civil lograría una regularización en ese sentido, amén de que se concluirían en forma determinante con el problema que todo inmueble que está siendo alquilado a virtud de un contrato de arrendamiento pueda sufrir las consecuencias del abandono tanto del propietario como del inquilino, logrando en definitiva incluso una solución a un problema de carácter no solamente legal sino fundamentalmente social.

Después de haber realizado un análisis comparativo entre ambos artículos de estas dos diversas legislaciones, tanto para el Código Civil para el Estado de Veracruz como para el Código Civil para el Distrito Federal, podemos llegar a la conclusión que ha habido un estancamiento en la Legislación para el Estado de Veracruz en base al tema de estudio, puesto que en nuestra Legislación sigue vigente y en el Distrito Federal ha sido derogado, por diversas causas tales como son que el arrendador no invierte en el inmueble, puesto que se siente desposeído por el arrendatario que a su vez se siente dueño para efectos legales, pero sabe que el inmueble no es de él y por lo tanto tampoco le da mantenimiento al mismo y poco a poco se va destruyendo el inmueble, y al arrendador que es el titular del inmueble debe dársele y reconocerle que el inmueble es suyo, y que tiene derecho sobre el al terminar el contrato de arrendamiento, por lo cual debe ser derogado o modificado este artículo.

CONCLUSIONES.

PRIMERA.- EL Contrato de arrendamiento nace en la antigüedad como consecuencia de las múltiples controversias sociales existentes en el Imperio Romano, en donde recibió la denominación y se le conocía como *locatio onis*.

SEGUNDA.- *En la época moderna el arrendamiento sufrió variantes que tuvieron como origen precisamente en el pueblo madrileño de España, en donde se observaron una disminución notable de los derechos de los propietarios, acabando con muchos de los abusos que existían, pero conservando aun algunos elementos dentro del derecho de propiedad, permitiéndole a los propietarios manejar a su justo arbitrio dichos inmuebles.*

TERCERA.- Los Códigos Europeos tuvieron una evolución significativa con respecto al tema de estudio entre los siglos XIX y XX, siendo los Códigos

de los países de Francia, Italia, Alemania, Bélgica, Inglaterra y Portugal lo que se ocuparon profundamente de la normatividad relativa al tema en estudio.

CUARTA.- El arrendamiento debemos de entenderlo como un contrato en virtud del cual una parte llamada arrendador se obliga a transferir , temporalmente, el uso o goce de una cosa a otra parte llamada arrendatario quien, a su vez, se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado.

QUINTA.- El contrato de arrendamiento de acuerdo a nuestra legislación en el artículo 2416 se establece una multiplicidad de modos para terminar el arrendamiento, de todas ellas nos permiten concluir que el contrato sujeta en todo caso a las partes al cumplimiento de las condiciones de cada una de las hipótesis, distinguiendo como elemento primordial el que el contrato sea por tiempo determinado y como consecuencia de ello su terminación esta superditada a la llegada del día prefijado al vencimiento.

SEXTA.- La prórroga del arrendamiento la debemos de entender como el aplazamiento de la realización de un acto para su celebración en un momento posterior a aquel que estaba señalado para ser llevado a efecto. Consecuentemente la prórroga no es otra cosa que una ampliación o extensión que la ley concede para cumplir una obligación de carga procesal.

SEPTIMA. - La prórroga ha sufrido variantes importantes en el artículo 2418 del Código Civil para el Estado de Veracruz, dándole un tratamiento especial, pero siempre tomando en consideración como estructura fundamental antecesora las disposiciones relativas al Código Civil del Distrito Federal. El precepto en comento señala que, vencido un contrato de arrendamiento celebrado por tiempo determinado, tiene derecho el arrendatario que esté al corriente en el pago de la renta y haya cuidado el inmueble que fue su objeto, a que se le prorrogue hasta por dos años más ese contrato, pudiéndose aumentar la renta hasta en un diez por ciento si se trata de casa habitación y hasta en un veinte por ciento si en el inmueble arrendado está establecida una negociación comercial o industrial.

OCTAVA. - En la actualidad la prórroga se ha convertido en un problema para las cuestiones de alquiler, ya que los inmuebles sujetos a ello están supeditados a la voluntad tanto del propietario como del inquilino para efectos de mantenimiento, en base a ello, la prórroga produce un efecto que perjudica al inmueble, ya que por una parte el propietario se siente desposeído y se abstiene de darle mantenimiento, por otra parte el inquilino bajo el pretexto de no ser el propietario tampoco le da mantenimiento, todo ello es producto de un indebido manejo del concepto de prórroga.

NOVENA. - En la actualidad nos encontramos con un problema que en un principio pudiera ser de una indebida interpretación del artículo 2418 del Código Civil para el Estado de Veracruz o en todo caso de una errónea conformación del mismo ya que del análisis que se realice del contenido de dicho numeral debemos de entender que el derecho del arrendatario para promover la prórroga será una vez que se haya vencido el contrato de arrendamiento ello en base a la conformación literal del artículo, sin embargo, la corte le da una interpretación opuesta a ese derecho del arrendatario ya que dice la Corte que se debe de reclamar antes de que haya concluido el contrato, dado que no se puede prorrogar lo que ya no existe, por consiguiente esta figura exige una adecuación a nuestra realidad legal.

DECIMA. - La necesidad de derogar o de modificar este artículo en nuestra legislación es inminente, dado que las contradicciones que se presentan no concuerdan con la realidad, por lo tanto del mismo modo como se ha efectuado en el Código Civil para el Distrito Federal, deberá de reformarse este artículo para una mayor comprensión del mismo o simplemente que el derecho de prórroga que se otorga en materia de arrendamiento desaparezca, y entonces se de la posibilidad de acordar la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento, esto sin beneficiar a ninguna de las partes.

DECIMA PRIMERA. - En nuestra legislación el concepto de prórroga debe desaparecer, consecuentemente el artículo 2418 del Código Civil para el Estado de Veracruz se debe DEROGAR para que conjuntamente con la legislación del Distrito Federal que ha sido siempre vértice de la estructura de nuestro cuerpo normativo y de acuerdo a la realidad social que vivimos, desaparezca tal derecho en beneficio de los arrendatarios contemplando únicamente la posibilidad de continuar ocupando el arrendatario el mismo inmueble mediante la celebración de un nuevo contrato debidamente actualizado a la realidad social.

Consecuentemente en nuestro Código Civil el artículo literalmente debiera aparecer de la siguiente manera:

Artículo 2418.- DEROGADO

DECIMA SEGUNDA. - No obstante el argumento señalado en la conclusión anterior, el legislador podría optar, para el caso de no llegar al extremo de derogar tal numeral, de reformar únicamente el sentido del artículo 2418 pudiendo quedar conformado de la siguiente manera:

Artículo 2418.- Tendrá derecho el arrendatario que se encuentre al corriente en el pago de la renta y que haya cuidado del inmueble materia del contrato, ha que se le otorgue un nuevo contrato por un año, siempre y cuando no exista oposición del arrendador.

La celebración y preferencia concedida al arrendatario por el arrendador para la celebración de un nuevo contrato dará derecho al arrendador a aumentar el importe de la renta hasta en un diez por ciento si se trata de casa habitación y de un veinte por ciento si se trata de negocio comercial, sobre la renta que venía cubriendo en el contrato anterior.

BIBLIOGRAFIA

- 1.- CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL
Editorial Delma
Trigesimanovena Edición
México 2000.
- 2.- CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ
Editorial Porrúa, S.A.
Sexta Edición; México 1999.
- 3.- De Pina Vara Rafael
"DICCIONARIO DE DERECHO"
Editorial Porrúa
Vigésimo tercera Edición
México 1996
- 4.-Escriche Joaquin
"DICCIONARIO RAZONADO DE LEGISLACION Y JURISPRUDENCIA"
Cárdenas editor y distribuidor
Tomo I; México 1979.
- 5.-Escriche Joaquin
"DICCIONARIO RAZONADO DE LEGISLACION Y JURISPRUDENCIA"
Cárdenas editor y distribuidor
Tomo II; México 1979.

- 6.- ENCICLOPEDIA JURIDICA AMEBA
Tomo XVIII
Editorial Driskill, S.A.
Buenos Aires 1977.
- 7.- Floris Margadant Guillermo
"DERECHO ROMANO"
Editorial Esfinge, S.A.
Décimo novena Edición
México 1993
- 8.- GACETA OFICIAL No. 155 DE DICIEMBRE DE 1943
Órgano del Gobierno del Estado de Veracruz.
- 9.- Lozano Noriega Francisco
"CURSO DE DERECHO CIVIL CONTRATOS"
Editorial Luz
Segunda Edición
México
- 10.- Pallares Eduardo
"DICCIONARIO DE DERECHO PROCESAL CIVIL"
Editorial Porrúa, S.A.
México 1979.
- 11.- Rojina Villegas Rafael
"COMPENDIO DE DERECHO CIVIL"
Editorial Porrúa, S.A.
Novena Edición
México 1981.
- 12.- Sánchez Medal Ramón
"DE LOS CONTRATOS CIVILES"
Editorial Porrúa, S.A.
Quinta Edición
México 1980.
- 13.- Treviño García Ricardo
"CONTRATOS CIVILES Y SUS GENERALIDADES"
Editorial Librería Font
Tercera Edición
México.