

881039



UNIVERSIDAD FRANCO MEXICANA, A. C.

ESCUELA DE DERECHO
INCORPORADA A LA U.N.A.M. CLAVE 8810-39

1
2e)

EVALUACION DE LA PRORROGA DEL CONTRATO
DE ARRENDAMIENTO Y SUS REFORMAS

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A :
SERGIO BARRIOS FLETES

NAUCALPAN, EDO. DE MEXICO

1993

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

EVALUACION DE LA PRORROGA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y SUS REFORMAS

OBJETIVO

El objetivo de la presente Tesis, es procurar dar un enfoque más amplio y claro sobre la Prórroga del Contrato de Arrendamiento, desde describir las distintas definiciones de lo que es un arrendamiento, citados por los distintos juristas, así como por el Código Civil para el Distrito Federal, hasta el Derecho de Prórroga del Contrato de Arrendamiento.

Con este trabajo de Tesis, tratamos de profundizar los requisitos que debe reunir el arrendatario así como los medios de defensa que puede ejercer el arrendador. Ahora bien, no es nuestro propósito ponernos a favor ni en contra del arrendatario y arrendador, sólo observar las posibles lagunas que tienen las Normas que estatuyen este procedimiento y exponerlos a manera de conclusión.

Así también, al analizar las nuevas reformas publicadas en el Diario Oficial del 21 de Julio de 1993, aplicando nuestro criterio y evaluando la importancia de éstas en nuestra normatividad de arrendamiento actual.

EVALUACION DE LA PRORROGA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y SUS REFORMAS

CAPITULO 1: DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

1.1. Definición	2
1.2. Elementos	7
1.3. Naturaleza Jurídica	12
1.4. Consentimiento y autonomía de la voluntad	16
1.5. Terminio del arrendamiento	23

CAPITULO 2 LA PRORROGA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:

2.1. Significado	30
2.2. Requisitos legales	35
2.3. La Prórroga legal y la Prórroga Convencional	40
2.4. La Prórroga derivada del artículo 2448-C del Código Civil para el Distrito Federal	45
2.5. La Prórroga derivada del artículo 2485 del Código Civil para el Distrito Federal	48

CAPITULO 3 FORMAS PROCESALES Y PRACTICAS DE LA PRORROGA DE ARRENDAMIENTO:

3.1. La contestación frente a la demanda de Prórroga del Contrato de arrendamiento	53
3.2. La procedencia e improcedencia de la Prórroga del contrato de arrendamiento	60
3.3. la Tácita reconducción	62
3.4. El Subarriendo en la Prórroga del contrato de arrendamiento	67

**CAPITULO 4:
REFORMAS Y JURISPRUDENCIAS EN RELACION A LA PRORROGA
DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:**

4.1. Jurisprudencia en relación a la Prórroga de arrendamiento 71

**4.2. Puntos de vista enfocados a la defensa del arrendador y
arrendatario** 81

4.3. Reformas 85

CONCLUSIONES 94

BIBLIOGRAFIA

CAPITULO I

DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

I.1. DEFINICION

Antes de entrar a la definición del Contrato de Arrendamiento es preciso mencionar la clasificación del Arrendamiento, el cual puede ser Civil, Mercantil y Administrativo. El Maestro Miguel Angel Zamora y Valencia dice: "El Arrendamiento en México, es Mercantil, cuando recae sobre bienes muebles con propósito de especulación comercial; por lo que el que se refiera a inmuebles, aún cuando se celebre con el propósito de especulación comercial siempre será civil" (artículo 75 fracción I del Código de Comercio).*(1)

Igualmente agrega: "El Arrendamiento es administrativo cuando los bienes objeto del contrato pertenecen a la Federación; a los Estados o a los Municipios y conforme al artículo 2411 del Código Civil para el Distrito Federal, estos contratos se sujetarán a las disposiciones del Derecho Administrativo y sólo en forma supletoria a las disposiciones del Código Civil".*(2)

Por nuestra parte analizaremos y expondremos sólo el Arrendamiento Civil, puesto que el tema principal de este trabajo sólo recae sobre bienes inmuebles, que tienen un carácter meramente civil.

(1) ZAMORA Y VALENCIA MIGUEL ANGEL, CONTRATOS CIVILES, EDIT. PORRUA, AÑO 1980. P. 152

(2) OP. CIT. P. 152

El artículo 2398 del Código Civil para el Distrito Federal, es muy claro en su primer párrafo al definir al Arrendamiento:

"HAY ARRENDAMIENTO CUANDO LAS DOS PARTES CONTRATANTES SE OBLIGAN RECIPROCAMENTE, UNA, A CONCEDER EL USO O EL GOCE TEMPORAL DE UNA COSA, Y LA OTRA, A PAGAR POR ESE USO O GOCE UN PRECIO CIERTO"

Diferentes juristas han dado distintas definiciones al Arrendamiento, no porque quieran implantar una nueva definición sino porque las han dado, suprimiendo o aumentando palabras; citaré algunas de ellas para poder dar un enfoque más claro y en su caso señalar la que se apega mejor a lo que es un Arrendamiento.

El jurista Ramón Sánchez Meda define: "El Arrendamiento es el contrato por el que el arrendador se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa al arrendatario a cambio de un precio cierto".^[3]

En esta definición se le imputa sólo al arrendador la obligación; por lo que a nuestra forma de ver, la obligación la tienen ambas partes, una a conceder el uso y goce y la otra a pagar el precio cierto, ya que existen disposiciones legales que reglamentan los derechos y las obligaciones de ambas partes.

El jurista Rafael de Pina la define diciendo: "Que es aquél en cuya virtud una parte cede a la otra el uso y disfrute de una cosa o derecho mediante un precio cierto"^[4]

En esta definición no se hace mención de ninguna obligación y en el arrendamiento es muy claro que sí existen derechos y obligaciones para ambas partes, por lo que esta definición aunque contiene los elementos esenciales para que se dé el arrendamiento, pensamos que no sería la más apegada al arrendamiento, pero por ello no deja de ser válida.

[3] SANCHEZ MEDAL RAMON, DE LOS CONTRATOS CIVILES, EDIT. PORRUA, 1988, P. 229.

[4] DE PINA RAFAEL, ELEMENTOS DEL DERECHO CIVIL MEXICANO, EDIT. PORRUA, 1984, P. 98

El jurista Leopoldo Aguilar Carbajal define al contrato de Arrendamiento: "Como aquél en virtud del cual una persona llamada arrendador, concede a otra llamada arrendatario, el uso y goce de una cosa, en forma temporal, o sólo el uso mediante el pago de una renta que es el precio y debe de ser cierto".*(5)

La presente definición se encuentra en las mismas condiciones que la anterior, ya que no habla de la obligación que tienen ambas partes con el arrendamiento.

A nuestra forma de ver, la definición más completa se encuentra estatuida en el Código Civil, puesto que en la misma forma que en las demás, cita los elementos esenciales de todo arrendamiento y en igual forma habla de una obligación recíproca para ambas partes.

Del arrendamiento surgen diversas obligaciones y derechos a los cuales se deben sujetar ambas partes.

Los derechos y obligaciones para el arrendador se encuentran plasmados en el Capítulo II del Título Sexto del Código Civil para el Distrito Federal; igualmente los derechos y obligaciones para el arrendatario se encuentran plasmados en el capítulo III del Título Sexto del Código Civil para el Distrito Federal.

El maestro Rojina Villegas clasifica como elementos del contrato de arrendamiento los siguientes:

- 1.- La concesión del uso o goce temporal de un bien.
- 2.- El pago de un precio, como contraprestación a la concesión del uso o goce.
- 3.- La restitución de la cosa, supuesto que sólo se transfiera temporalmente ese uso o goce.*(6)

El jurista Leopoldo Aguilar Carbajal de su definición la cual citamos con anterioridad hace una clasificación de la misma, diciendo:

(5) AGUILAR CARBAJAL LEOPOLDO, CONTRATOS CIVILES, EDIT. PORRUA, 1977, P.151

(6) ROJINA VILLEGAS RAFAEL, COMPENDIO DE DERECHO CIVIL CONTRATOS, EDIT. PORRUA, 1985, P.230

1.- La certeza en el precio es elemento esencial del contrato, es decir, debe expresarse en una cifra exacta, ya que si no fuera así o es otro contrato o es un innominado.

2.- Económicamente el arrendamiento tiene la función de permitir a persona distinta del dueño, el aprovechamiento de una riqueza ya creada.

3.- El arrendamiento puede transferir el uso solamente de la cosa: arrendamiento de una casa-habitación, o bien, también el goce: arrendamiento de un campo para su cultivo.

4.- Siempre el arrendatario tendrá la obligación de restitución del bien en especie, y;

5.- Puede recaer sobre bienes corpóreos o incorpóreos.*(7)

Así mismo, el artículo 1796 del Código Civil para el Distrito Federal es muy claro al decir:

LOS CONTRATOS SE PERFECCIONAN POR EL MERO CONSENTIMIENTO, EXCEPTO AQUELLOS QUE SE DEBEN REVESTIR DE UNA FORMA ESTABLECIDA POR LA LEY, DESDE QUE SE PERFECCIONAN: OBLIGAN A LAS CONTRAPARTES NO SOLO AL CUMPLIMIENTO DE LO EXPRESAMENTE PACTADO; SINO TAMBIEN A LAS CONSECUENCIAS QUE, SEGUN SU NATURALEZA, SON CONFORME A LA BUENA FE O LA LEY.

El presente artículo al igual, hace alusión a que en los contratos las partes se obligan tanto a lo pactado como a las consecuencias que derivan del mismo.

(7) AGUILAR CARBAJAL LEOPOLDO, OP. CIT. P. 152

Para finalizar el presente inciso, es importante decir que, las obligaciones contraídas en virtud de un contrato, deben manifestarse claramente para que la voluntad de las partes se establezca de una manera expresa ya que se debe tomar el precepto legal que declara: " Los contratos tienen fuerza de Ley entre las partes y que deben cumplirse de acuerdo a su contenido".

1.2. ELEMENTOS DEL ARRENDAMIENTO

Los elementos de todo contrato de arrendamiento, debe entenderse que son los requisitos o condiciones que en éste deben incurrir para su existencia.

Por lo que todo contrato de arrendamiento, debe confirmar sus elementos según sea su naturaleza y objeto.

A los elementos de contrato de arrendamiento, el Maestro De Pina los define como personales, reales y formales, y a su vez, el jurista Rafael Rojina Villegas, los define en esenciales partiendo del objeto del arrendamiento, de validez partiendo de la capacidad que tengan las personas para celebrar el arrendamiento y la forma en que debe registrarse dicho contrato.

En nuestra forma de ver siendo ambos elementos válidos, analizaremos en forma los establecidos por el Maestro Rafael De Pina:

ELEMENTOS PERSONALES: figuran el arrendador y el arrendatario, y como ha quedado asentado anteriormente, el arrendador es la persona que cede el uso y goce temporal de la cosa, y el arrendatario es quien se obliga a pagar un precio cierto, por dicho uso y goce, ahora bien, partiendo de las personas para celebrar el arrendamiento. Al efecto el Maestro Rafael Rojina Villegas dice: "Tienen capacidad para arrendar todas aquéllas que tengan la plena propiedad o la facultad de conceder el uso o goce de los bienes".-(8)

A su vez las personas que pueden arrendar en una pequeña clasificación que hace el Maestro Rojina Villegas son: a) Los propietarios; b) Las que por un contrato tienen el uso o goce de un bien, facultados por la naturaleza del contrato para transmitir el uso o goce; c) Los que por

(8)ROJINA VILLEGAS RAFAEL, OP. CIT. P. 223

virtud de un derecho real pueden conceder el uso o goce de los bienes ajenos; d) Los expresamente autorizados por la Ley en calidad de administradores de bienes para celebrar arrendamiento.*[9]

Por lo que partiendo de esta base el derecho de arrendar puede derivar por distintas personalidades jurídicas de las que se desprende como primordial la del propietario y ésta a su vez delegar a otras personas su derecho, ya sea por mandato o por cualquier otro título que así se lo amerite, el Código Civil para el Distrito Federal, establece en su artículo 1800:

EL QUE ES HABIL PARA CONTRATAR PUEDE
HACERLO POR SI O POR MEDIO DE OTRO
LEGALMENTE AUTORIZADO.

En lo manifestado por el presente artículo encuadran los administradores con poder notarial debidamente reconocido, los albaceas de las sucesiones, los tutores, personas que ejerzan la patria potestad, los síndicos, los mandatarios y el usufructuario de un bien, tal y como lo dispone el artículo 1002 del Código Civil para el Distrito Federal, todas estas personalidades se reconocen por diferentes títulos notariales.

Ahora bien, a los arrendatarios los reglamenta la capacidad para recibir el arrendamiento el artículo 2404 y 2405 del Código Civil para el Distrito Federal, el cual establece que:

LOS MAGISTRADOS, LOS JUECES Y CUALQUIER
OTRO EMPLEADO PUBLICO, TIENEN
PROHIBIDO TOMAR EN ARRENDAMIENTO POR
SI O POR INTERPOSITA PERSONA, LOS BIENES
QUE DEBAN ARRENDARSE EN LOS NEGOCIOS
QUE INTERVENGAN AL IGUAL LA PROHIBICION
QUE SE LES HACE A LOS ENCARGADOS DE LOS
ESTABLECIMIENTOS PUBLICOS, FUNCIONARIOS
Y EMPLEADOS PUBLICOS TOMAR EN
ARRENDAMIENTO LOS BIENES QUE CON LOS
EXPRESADOS CARACTERES ADMINISTREN.

[9] OP. CIT. P. 233

Así mismo, el ordenamiento legal antes invocado prohíbe al tutor en ningún caso, ni con licencia judicial tomar en arrendamiento para sí, su mujer, ascendientes, descendientes y hermanos, los bienes del incapacitado.

ELEMENTOS REALES.- En todo contrato, los elementos reales son aquéllos que para su funcionamiento precisan además del consentimiento la entrega de la cosa, ya que sin cuyo requisito no queda constituida la obligación propia de cada uno de ellos.

En el caso del arrendamiento aún habiendo el consentimiento por las partes, no basta, para existir el contrato, sino también tiene que existir la entrega de la cosa y el pago de un precio cierto, por el uso y el goce de la misma.

Como elementos reales del arrendamiento debe señalarse la cosa y el precio. El artículo 2400 del Código Civil para el Distrito Federal, es claro al decir, que:

**SON SUSCEPTIBLES DE ARRENDAMIENTO
TODOS LOS BIENES QUE PUEDAN USARSE SIN
CONSUMIRSE, EXCEPTO AQUELLOS QUE LA LEY
PROHIBE ARRENDAR Y LOS DERECHOS
ESTRICTAMENTE PERSONALES.**

Por lo anteriormente dicho, para que los bienes puedan arrendarse deben ser susceptibles de uso o de goce.

Lo expuesto con anterioridad, deberá entenderse que, los bienes dados en arrendamiento deben ser bienes no fungibles para que ambas partes puedan sacar provecho de los mismos, ya que por dar un ejemplo, un producto alimenticio no puede darse en arrendamiento para ser usado consumiéndose; puesto que el arrendatario no podría devolverlo, ya que se extinguiría en su primer uso y no podría guardar al mismo estado que cuando se dio en arrendamiento.

Por lo que respecta al precio en este contrato, debe ser cierto y determinado, que puede consistir en una suma de dinero o en otros bienes, según lo plantea el artículo 2399 del Código Civil para el Distrito Federal, ya que si el precio no fue cierto no podría ser un contrato de arrendamiento, estaríamos en otra figura.

ELEMENTOS FORMALES.- Tal y como lo establece el artículo 2406 del Código Civil para el Distrito Federal, que a la letra dice:

EL ARRENDAMIENTO DEBE OTORGARSE POR
ESCRITO CUANDO LA RENTA PASE DE CIENTO
PESOS ANUALES.

En este precepto legal al igual que en el artículo subsecuente (2407), el cual habla del predio rústico han quedado inoperantes, debido a que ni cien pesos ni cinco mil pesos en el caso del predio rústico no tienen ningún valor práctico y como lo establece el jurista Miguel Ángel Zamora y Valencia deberían de suprimir el último párrafo y establecerse simplemente: "el contrato de arrendamiento debe celebrarse por escrito".(10)

Así mismo el artículo 2448-F le imputa al arrendador la falta de otorgamiento por escrito.

Por lo que podemos comentar, todo contrato de arrendamiento, debe ser por escrito siempre y cuando sea oneroso, aún siendo una renta de un peso, esto con el fin de que les permita a ambas partes tener una protección legal para posibles vicios, en igual forma no debe ser una imputación sólo al arrendador la falta de forma escrita como lo establece el artículo 2448-F sino que debe ser una imputación para ambas partes, ya que con un contrato en forma escrita pueden ejercer ambos sus derechos.

Ahora bien, para finalizar los presentes elementos podemos comentar que, prácticamente, cuántas veces no los arrendatarios aluden que terminando su contrato de arrendamiento en forma escrita, celebran un

(10) ZAMORA Y VALENCIA MIGUEL ANGEL, OP. CIT. P. 159

contrato verbal con el arrendador sin que tengan ningùn documento por escrito que ampare o presuponga la existencia de renovaciòn del contrato celebrado con anterioridad, cuestiòn que los orilla a probar por medio de Testimoniales y otras pruebas inverosìmilas, ya que la Litis es lo ùnico que cierra serà en la palabra del arrendador en contra del arrendatario, por lo que volvemos a recalcar que todo contrato de arrendamiento celebrado entre ambas partes así sea de un paso, hasta cualquier cantidad debe celebrarse por escrito y así evitar presunciones sin fundamento.

1.3. NATURALEZA JURIDICA

El contrato de arrendamiento desde el punto de vista de su naturaleza jurídica, es principal, bilateral, conmutativo, oneroso, temporal, de tracto sucesivo y generalmente formal.

- Principal.- Por cuanto que tiene existencia independiente.
- Bilateral.- Porque engendra derechos y obligaciones recíprocos, es decir, concesión del uso y goce de una cosa y pago de un precio.
- Es oneroso.- Porque impone provechos y gravámenes para ambas partes respectivamente.

Su característica onerosa no depende de que sea bilateral, ya que se ha demostrado que en el comodato, contrato bilateral, bajo el Código vigente, no existe la reciprocidad de provechos y gravámenes. En cambio en el arrendamiento, el arrendador tiene el provecho de la renta y el gravamen de conceder el uso o goce de la cosa, y, el arrendatario tiene el provecho del uso o goce de la cosa y el gravamen de pagar una renta. Se trata, además, de un contrato generalmente formal que requiere para su validez constar por escrito. Excepcionalmente puede ser consensual cuando el valor de la renta anual sea inferior a \$ 100.00; también excepcionalmente y en fincas rústicas, se exige la escritura pública como formalidad, cuando el monto de las rentas anuales pase de \$ 5,000.00. Es un contrato conmutativo, insistimos una vez más, en que el carácter 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.

Es de tracto sucesivo, por cuanto que necesita dada su naturaleza misma una duración determinada, para que pueda tener vigencia.

Se ha debatido si el arrendamiento genera un derecho real o un derecho personal frente a la cosa arrendada, algunos autores como Troplong sostiene la tesis de que el arrendamiento tiene un derecho real, y en cambio para otros autores como Colin y Caplain, el arrendamiento genera un derecho personal.

El jurista Troplong ha sostenido la tesis de que genera un derecho real, fundándose en lo siguiente:

a) Cuando se enajena el bien arrendado, el arrendamiento subsiste, luego parece que es oponible a tercero y el nuevo dueño se subroga en los derechos del contrato. Artículo 2409, pero no tiene la acción persecutoria.

b) El nuevo adquirente se subroga en los derechos del anterior, pero también en las obligaciones, sin el consentimiento del inquilino, es decir, hay cesión de deudas sin el consentimiento del cedido.

c) El arrendamiento, cuando pasa de cinco años o hay adelanto de rentas por más de tres años, debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

d) La competencia en los juicios se fija por la ubicación de la cosa, solución idéntica a los derechos reales sobre inmuebles.

Sin embargo, se ha tratado de hacer una distinción de la naturaleza jurídica del arrendamiento, el inscrito y no inscrito, afirmándose que el no inscrito sólo es susceptible de producir un derecho de naturaleza personal, en tanto que el inscrito surge de un derecho de naturaleza real.

A su vez el Maestro Aguilar Carvajal en un análisis que hace sobre la naturaleza del derecho del arrendatario los clasifica en 4 incisos:

a) La subsistencia del arrendamiento se explica como un caso de subrogación legal; no es derecho real porque no tiene la acción persecutoria.

b) Los derechos personales pueden transferirse por cesión de deudas y subrogación legal y en el arrendamiento existe ésta.

c) No sólo los derechos reales son inscribibles en el Registro, también los personales y aún actos jurídicos como testamentos, sentencias, etc.

d) La competencia se funda en economía procesal y en utilidad para el demandado, enteramente ajeno a la naturaleza real o personal del derecho. (11)

Igualmente Messineo presenta como indicio negativo para la consideración del arrendamiento como derecho real, la circunstancia de que el arrendatario tenga una pretensión frente al arrendador pero no un poder inmediato sobre la cosa.

Por Doctrina, al arrendamiento se le atribuye naturaleza personal porque en él no se dan las características propias del derecho real, ahora bien, estamos en una imposibilidad legal de cambiar la naturaleza jurídica de una institución por el simple hecho de un registro, como igualmente lo mencionó el Maestro Rojas Villegas al decir que, "El Registro Público es una Institución que no sólo se ha creado para los derechos reales, también se inscriben otros actos como las sentencias, los testamentos, los cambios en la posesión entre otras, por lo que el arrendamiento ni es el único acto o derecho que sin tener características de real es objeto de inscripción en el Registro Público". (12)

Dado las diversas opiniones de los juristas, en nuestra opinión existe un debate en el que la figura principal es la inscripción o no inscripción del contrato de arrendamiento en el Registro Público, para que sea considerado que el arrendatario tiene un derecho personal o real, a

(11) AGUILAR CARBAJAL LEOPOLDO, OP. CIT. P. 155

(12) ROJINA VILLEGAS RAFAEL, OP. CIT. P. 240

nuestra forma de ver, como lo expresa el Maestro Rojina Villegas no sólo los derechos reales son inscribibles, sino que también hay derechos personales inscribibles, los cuales, en base de ejemplo, se han citado con anterioridad por lo que al igual pensamos que por el simple hecho del tiempo por el que se ha celebrado un contrato de arrendamiento no puede cambiarse la naturaleza de una institución.

En igual forma Troplong en su tesis afirma que, deben ser inscribibles cuando pasen de cinco años o hay adelanto de rentas por más de tres. Esto prácticamente es inusual, ya que comunmente en el momento en el que se arriendan los inmuebles el arrendador le pide al arrendatario un depósito por ciertos meses de renta, (que éste es caso de otra figura distinta a la analizada). O bien piden el pago de un año de rentas por adelantado, esto con el fin de evitar posibles demoras rentísticas y al mismo tiempo evitar acciones legales, por lo que en nuestra opinión, en este punto referente a las rentas planteado por Troplong aún siendo una causa para que la naturaleza genere un derecho real teóricamente, en la práctica sigue siendo un derecho personal, ya que no hay persona que inscriba en el Registro Público un contrato, aún dándose las hipótesis de Troplong.

1.4. CONSENTIMIENTO Y AUTONOMIA DE LA VOLUNTAD.

El consentimiento en este contrato, es el acuerdo de voluntades de ambas partes para conceder el uso y goce con respecto de los bienes que constituyen la contraprestación o precio cierto, por lo que el acuerdo de voluntades debe referirse tanto a la cosa respecto de la cual se va a conceder el uso y goce, con respecto de los bienes que constituyan la contraprestación o precio cierto.

Como lo establece el artículo 1803 del Código Civil para el Distrito Federal, que a la letra dice:

EL CONSENTIMIENTO PUEDE SER EXPRESO O TACITO. ES EXPRESO, CUANDO SE MANIFIESTA POR ESCRITO O POR SIGNOS INEQUIVOCOS. EL TACITO, RESULTARA DE HECHOS O DE ACTOS QUE PRESUPONGAN O QUE AUTORICEN A PRESUMIRLO, EXCEPTO EN LOS CASOS EN QUE POR LEY O POR CONVENIO, LA VOLUNTAD DEBA MANIFESTARSE EXPRESAMENTE.

Analizando el presente precepto legal, en el contrato de arrendamiento se da un consentimiento expreso, ya que la voluntad de ambas partes son manifestadas en forma escrita atendiendo a lo establecido por el artículo 2406 del Código Civil, analizado con anterioridad, ya que no pueden ser presumibles, puesto que para la configuración de un contrato de arrendamiento como elemento esencial es la manifestación de voluntades y si fueran presumibles no estaríamos en la figura de un arrendamiento por la falta de uno de sus elementos esenciales.

Así mismo el artículo 1812 del del Código Civil para el Distrito Federal a la letra dice:

**EL CONSENTIMIENTO NO ES VALIDO DADO POR
ERROR, ARRANCADO POR VIOLENCIA O
SUSPENDIDO POR DOLO.**

Este precepto legal conocido como vicios del consentimiento invalidan de pleno derecho cualquier contrato.

AUTONOMIA DE LA VOLUNTAD:

El jurista Galindo Garfias, en su texto de Derecho Civil habla de la voluntad diciendo: " Un amplio sector del derecho privado asegura a los individuos una esfera de libertad y autonomia, que les permite regular sus propios intereses en relación con terceros: dentro de ese ámbito de libertad jurídico, la voluntad de los particulares pueden crear válidamente relaciones normativas obligatorias y pueden asimismo, crear derechos y situaciones jurídicas a favor o en contra de los autores del acto que se haya celebrado. (13)

Igualmente manifiesta el jurista que el negocio jurídico, es el instrumento que reviste mayor importancia a través de la cual se manifiesta esa autonomía de la voluntad, en el campo del derecho.

La llamada autonomía de la voluntad, como poder que el ordenamiento jurídico reconoce a los individuos para regular sus propios intereses, ha venido sufriendo limitaciones en amplias esferas del derecho; como ejemplo, en el derecho laboral, en materia de arrendamiento de inmuebles y en ciertos contratos mercantiles.

En el ámbito de los actos jurídicos y particularmente en los que se refiere a los negocios jurídicos, la voluntad de los particulares es un elemento esencial del acto jurídico, sin el cual el acto no puede ser concebido.

(13) GALINDO GARFIAS IGNACIO. DERECHO CIVIL, EDIT. PORRUA, 1983, P. 225

Históricamente la autonomía de la voluntad constituye la base filosófica en que se apoya el sistema jurídico liberal, sus antecedentes se encuentran en la Revolución Francesa y especialmente en Rousseau.

La doctrina de la autonomía de la voluntad, sin límites precisos pero con un contenido riquísimo alcanza en Rousseau su máxima expresión.

El artículo 1134 del Código Francés dice:

LOS CONVENIOS LEGALMENTE CELEBRADOS
TIENEN FUERZA DE LEY ENTRE QUIENES LO
CELEBRAN.

No pueden ser revocados sino por mutuo consentimiento o por causas que la Ley autoriza, deben ser cumplidos de buena fe.

Pese a que suele afirmarse que corresponde al artículo 1134 del Código Civil Francés recoger el principio de la voluntad, en realidad no es así ya que este precepto, en todo caso marcaría una consecuencia de los compromisos establecidos como es el de la voluntad obligatoria para las partes, pero de ningún modo se señala que la voluntad sea fuente preferente de obligaciones y derechos.

El principio o dogma de la autonomía de la voluntad, constituye jurídicamente el reflejo de una tendencia en absoluto ha merecido quedar consagrado de manera expresa, sino de modo implícito en cada una de las normas legales aplicables, las que por el contrario si señalan categóricamente las limitaciones a ese principio.

Dejando un poco atrás la autonomía de la voluntad históricamente hablando, afirman los Mazeaud; la voluntad de las partes les otorga la posibilidad de contratar, de no contratar de fijar las condiciones del contrato, y de modificar el contrato a su conveniencia, e inclusive ponerle término.

Betti define a la autonomía de la voluntad considerándola como: " La actividad y potestad de autorregulación de intereses y relaciones propias, desplegada por el mismo titular de ellas".

Así mismo, el Maestro Borja Soriano sostiene que: " La noción de la libertad individual se expresa habitualmente diciendo que todo lo que no está prohibido, será permitido". Y agrega, esto que en el dominio del derecho se llama "principio de la autonomía de la voluntad".

La definición dada por el Maestro Borja Soriano es la más aceptada doctrinalmente, el jurista De Bueno Lozano critica la fórmula al decir: "Que más que una definición de la autonomía de la voluntad, es una exposición de un modo de ser del Estado, en cuanto prefiere señalar las prohibiciones que limitan las facultades".⁽¹⁴⁾

AUTONOMIA DE LA VOLUNTAD: Códigos de 1870 y 1884.

Borja Soriano sostiene que los Códigos de 1870 y 1884 reflejan en sus artículos 1535, Código de 1870 y artículo 1419 de 1884, el principio de la autonomía de la voluntad. Los artículos 1535 y 1419 de los Códigos antes citados señalan:

LOS CONTRATOS PODRAN REVOCARSE Y
ALTERARSE POR MUTUO CONSENTIMIENTO,
SALVO LAS EXCEPCIONES CONSIGNADAS EN LA
LEY.

AUTONOMIA DE LA VOLUNTAD: Código vigente:

El legislador de 1928 se inclina por una socialización en algunas de las normas, particularmente al tratar de la propiedad, de la responsabilidad y de determinados contratos en particular, como son: la compra-venta, el arrendamiento y la aparcería.

(14) DE BUEN LOZANO NESTOR, LA DECADENCIA DEL CONTRATO, EDIT. TEXTOS UNIVERSITARIOS, 1965, P. 221.

Al comentar el Código de 1928, en materia contractual se pueden reiterar las observaciones hechas respecto del Código de 1884 como ejemplo: el artículo 1839 repite textualmente el artículo 1310, por lo tanto la única disposición que faculta a los interesados para actuar conforme a su voluntad aunque siempre de acuerdo con ciertos límites.

El jurista De Buen Lozano, concluye aportando un nuevo elemento para comprender mejor a la autonomía de la voluntad: "Esta desaparece cuando el contratar se convierte en algo obligatorio".⁽¹⁵⁾

A nuestra forma de ver esta pequeña conclusión que da el Maestro De Buen Lozano tiene toda la validez, ya que al ser una persona obligada a contratar, por ejemplo: Un arrendamiento no está ejerciendo ni su autonomía, ni su consentimiento, quedando así fuera por completo un elemento esencial del contrato de arrendamiento que es lo que viene suscitándose con la prórroga del contrato de arrendamiento, que es tema del presente trabajo de tesis.

Existen límites en los que se puede juzgar la voluntad dentro del contrato, por lo que no habrá voluntad contractual cuando esos límites hayan sido violados, los cuales son los siguientes:

a) La voluntad es libre de decidir en un contrato, respecto de todo aquello que la Ley no le prohíbe o le ordena.

b) Aún cuando no se concluyan, se entenderá que en todo contrato operan las cláusulas que se refieren a los requisitos esenciales.

c) Las cláusulas relativas a los elementos naturales de un contrato se entienden implícitas en el mismo, salvo que expresamente se excluyan.

d) Las normas relativas al orden público y a las buenas costumbres son inderogables por voluntad de los particulares.

(15) OP. CIT. P. 228

e) Las consecuencias derivadas de buena fe, el uso o la Ley resulten aplicables en los contratos, por encima de lo que se hubiese pactado.

f) La cláusula penal nunca podrá exceder en valor o en cuantía a la obligación principal.

La libertad para contratar.- Esta característica corresponde a una voluntad individual y se entiende como libertad para contratar: " La facultad del sujeto para celebrar un contrato respecto a un objeto determinado, no se producirá esta situación cuando determinados convenios no puedan celebrarse porque la Ley lo prohíba en igual forma no existirá esa libertad cuando un objeto cualquiera que sea éste, fuera del comercio jurídico".

En todos los casos en que alguien pueda decidir acerca de celebrar un determinado contrato, es evidente que habrá puesto en juego el principio de la voluntad.

Libertad para no contratar.- En igual forma, esta característica comprende a una voluntad individual y se entiende como libertad para no contratar las que nos autoriza para rechazar una determinada oferta. Se vulnera la autonomía cuando un contrato nos es impuesto en contra de nuestra voluntad, salvo que la celebración del mismo sea el resultado de un acuerdo previo espontáneo, que hemos incumplido.

Determinar las condiciones del contrato.- Esta característica resulta del mutuo consentimiento, y existe el ejercicio de la autonomía de la voluntad cuando las partes que celebran un contrato pueden libremente establecer las condiciones que estimen oportunas.

Modificar el contrato.- Esta característica también resulta del mutuo consentimiento y se da, cuando celebrado un pacto las partes están impedidas de alterar las condiciones convenidas, aún cuando lo pretendan hacer de común acuerdo, la figura lograda no corresponderá de ninguna manera a la del contrato, ya que en ella no estará en juego la autonomía de la voluntad.

Dar por terminado el contrato.- Igualmente ésta, resulta del mutuo consentimiento y dice si los contratantes de común acuerdo pueden dar por terminada una relación establecida, se reafirma la autonomía de la voluntad. Por el contrario si la relación perdurá aún en contra de su voluntad, aquel vínculo habrá dejado de merecer el nombre de contrato. Esta situación es extendida a los casos en que el Estado Prorróga indefinidamente el plazo de un determinado pacto, fundándose en una razón de orden público, ya que aún subsistiendo la posibilidad del mutuo acuerdo para dar por terminado ese vínculo, por otra parte se habrá hecho negatorio el derecho originario de sujetar esa terminación a un plazo o a una condición resolutoria que libremente hayan fijado las partes. En efecto ese libre juego que presidió el pacto que fue contractual en su origen desaparece por la intervención del Estado, quedando así las partes en imposibilidad de determinar las condiciones del contrato o por lo menos de hacer efectiva su determinación.

Para finalizar, podemos exponer que la autonomía de la voluntad ha ido en decadencia total, simplemente observando esta última característica en la que se aprecia que la intervención del Estado ha suprimido la libre voluntad de las personas para obligarse, dado es como en el contrato de arrendamiento en el cual, terminado dicho contrato a voluntad del arrendatario éste puede prorrogarlo amparándose con las normas legales respectivas, y por lo tanto nos preguntamos ¿Dónde queda la voluntad del arrendador si el propio Estado la está tomando de una manera subjetiva, ya que el mutuo consentimiento es una expresión dada por ambas partes, no por una sola parte para contratar?, y esto jurídicamente es un elemento esencial para la creación de un contrato como es el de arrendamiento.

1.5. TERMINACION DEL ARRENDAMIENTO

El Código Civil para el Distrito Federal nos dice en su artículo 2483 los modos de terminar el arrendamiento:

"EL ARRENDAMIENTO PUEDE TERMINAR:

I.- POR HABERSE CUMPLIDO EL PLAZO FIJADO EN EL CONTRATO, O POR LA LEY, O POR ESTAR SATISFECHO EL OBJETO PARA QUE LA COSA FUE ARRENDADA.

II.- POR CONVENIO EXPRESO

III.- POR NULIDAD

IV.- POR RESCISION

V.- POR CONFUSION

VI.- POR PERDIDA O DESTRUCCION TOTAL DE LA COSA ARRENDADA, POR CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR.

VII.- POR EXPROPIACION DE LA COSA ARRENDADA HECHA POR CAUSA DE UTILIDAD PUBLICA.

VIII.- POR EVICCIÓN DE LA COSA DADA EN ARRENDAMIENTO.

Este precepto legal que hemos citado son las distintas causas por las que se puede dar por terminado un contrato de arrendamiento.

Entraremos a un pequeño análisis de cada una de ellas:

Inciso I.- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato, por la Ley o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada. Todo contrato de arrendamiento celebrado por tiempo determinado forzosamente debe concluir, eso es muy claro, el inciso primero dice: "en el contrato o por la Ley", en el contrato ya anteriormente se mencionó, ahora lo establecido por la Ley, el artículo 2398 del Código Civil para el Distrito Federal, en su párrafo segundo da un excedente de duración del arrendamiento que aplicándolo sería una terminación por Ley, sigue diciendo el artículo "o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue

arrendada", en este párrafo a nuestra forma de ver sería aplicable a ciertas circunstancias, como ejemplo: en un predio rústico donde una persona toma en arrendamiento unas tierras pactando con el arrendatario que sólo se arrendarán por el tiempo en que se den los frutos derivados de la siembra, y posteriormente entregará al arrendador el inmueble arrendado, en este caso operaría el párrafo, ya que fue satisfecho el objeto para el cual se arrendo y a nuestra forma de ver usual y prácticamente sólo operaría a predios rústicos y tal vez en locales comerciales ya que en los locales para habitación sentimos que no podría ser posible ya que las leyes lo reglamentan una duración mínima y una duración máxima.

Inciso II.- "Por convenio expreso", esta causa se da por el acuerdo de voluntades haciendo valer cada una de las partes la autonomía de la voluntad. Prácticamente este inciso opera para arrendatarios muy honrados y generalmente no tiene aplicación.

Inciso III.- "Por nulidad", El acto nulo. El Maestro Eduardo Pallares lo define como: "Es aquel que no se realiza de acuerdo con los preceptos que lo rigen y por ende, constituye una violación de la norma jurídica"⁽¹⁶⁾. A su vez el artículo 2225 del Código Civil, es muy claro al decir:

LA ILICITUD EN EL OBJETO, EN EL FIN O EN LA
CONDICION DEL ACTO, PRODUCE SU NULIDAD
YA ABSOLUTA, YA RELATIVA, SEGUN LO
DISPONE LA LEY.

La clasificación que da este artículo en cuanto a nulidad absoluta y nulidad relativa, se da cualquiera de ellas según el acto hecho en contravención a las disposiciones legales. Este inciso tiene aplicación cuando existen vicios del consentimiento en la celebración del contrato de arrendamiento invalidándolo de pleno derecho.

Inciso IV.- "Por rescisión", ésta se da en el caso de incumplimiento de las obligaciones ya sea por parte del arrendador o del arrendatario, por lo que este inciso suele ser muy usual.

(16) PALLARES EDUARDO, DICCIONARIO DE DERECHO PROCESAL CIVIL, EDIT. PORRUA, 1984, P. 577

Inciso V.- "Por confusión", esta cláusula opera cuando ambas partes celebran contrato de arrendamiento respecto de un inmueble ya arrendado o en su caso de un inmueble que no haya sido el convenido.

Inciso VI.- "Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor", este inciso tuvo mucha operancia a raíz del sismo de 1985, en los que los inmuebles destruidos o dañados por el temblor se rescindían los contratos de arrendamiento, y lo que es más, los arrendatarios sacaban sus pertenencias y se retiraban de los inmuebles dañados sin seguir curso legal alguno.

Inciso VII.- "Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública" en este caso el Estado toma la posesión del inmueble, previa indemnización al propietario, bajo las normas establecidas por las leyes en materia, y para el caso de que el inmueble se encuentre en arrendamiento el artículo 2410 lo prevé claramente.

Inciso VIII.- "Por evicción de la cosa dada en arrendamiento", el artículo 2119 dice:

HABRA EVICCIÓN CUANDO EL QUE ADQUIRIÓ
ALGUNA COSA FUESE PRIVADO DEL TODO O
PARTE DE ELLA POR SENTENCIA QUE CAUSE
EJECUTORIA, EN RAZÓN DE ALGUN DERECHO
ANTERIOR A LA ADQUISICIÓN.

Por ejemplo, este caso se da cuando un bien inmueble que se encuentre en depósito a raíz de un embargo y en el cual están suspendidos los derechos del propietario respecto del inmueble y el propietario lo arrenda a un tercero desconocido y las circunstancias legales en las que se encuentra el inmueble opera el presente inciso el cual es poco usual, pero no por ello deja de tener aplicación.

Pensamos que las formas más comunes o más usuales por las que termina el arrendamiento son las marcadas en los incisos I y IV del artículo 2483 del Código Civil, ya que las otras aunque si se llegan a dar, su operación es muy limitada.

Asimismo el Código Civil amplía otros preceptos legales como causas esenciales respecto de los arrendamientos por tiempo indefinido, en sus artículos 2476 y 2479 respectivamente de los cuales estatuyen:

2478: TODOS LOS ARRENDAMIENTOS, SEAN PREDIOS RUSTICOS O URBANOS, QUE NO SE HAYAN CELEBRADO POR TIEMPO EXPRESAMENTE DETERMINADO, CONCLUIRAN A VOLUNTAD DE CUALQUIERA DE LAS PARTES CONTRATANTES, PREVIO AVISO A LA OTRA PARTE, DADO EN FORMA INDUBITABLE CON DOS MESES DE ANTICIPACION SI EL PREDIO ES URBANO, Y UN AÑO SI ES RUSTICO.

2479: DADO EL AVISO A QUE SE REFIERE EL ARTICULO ANTERIOR, EL ARRENDATARIO DEL PREDIO URBANO ESTA OBLIGADO A PONER CEDULAS Y A MOSTRAR EL INTERIOR DE LA CASA A LOS QUE PRETENDAN VERLA. RESPECTO DE LOS PREDIOS RUSTICOS, SE OBSERVA LO DISPUESTO EN LOS ARTICULOS 2456, 2457 Y 2458.

Estos artículos son aplicables a los que se denomina como jurisdicción voluntaria y ésta tiene su operancia en la tácita reconducción, aquí estamos en el caso de ya terminado un contrato de arrendamiento, tal y como lo establece la causal 1ª del artículo 2483 del Código Civil para el Distrito Federal, previendo el término en que se deba dar cuando el predio sea rústico o cuando sea urbano.

Creemos que es importante mencionar que el desahucio es el Acto Procesal del Organó Jurisdiccional mediante el cual se puede hacer efectiva la sentencia ejecutoriada de condena recaída en el juicio de dicho nombre.

Para Nosotros el Desahucio trae aparejada una cláusula de rescisión, pero para que ésta pueda operar es necesario el incumplimiento del arrendatario en el pago de sus rentas, entablando este juicio que definitivamente puede llegar al lanzamiento, el arrendatario tiene la posibilidad de extinguirlo al exhibir sus rentas, pero aún así el arrendador puede hacer valer la acción rescisoria con las constancias del desahucio y con esto poder llegar a cumplir sus cometidos.

Ahora Bien, siendo el caso de que se emprendiera una rescisión de contrato, ésta no exime al arrendatario a seguir pagando las rentas, para lo cual claramente la Tesis Jurisprudencial que en seguida se cita lo estipula:

OBLIGACION DE PAGO DE RENTAS

ARRENDAMIENTO. PAGO DE RENTAS; EL ARRENDATARIO ESTA OBLIGADO A CUBRIRLAS AUN CUANDO NO SE EXAMINE LA ACCION DE RESCISION DEL CONTRATO. EN TERMINOS DE LO DISPUESTO POR EL ARTICULO 2429 DEL CODIGO CIVIL, EL ARRENDATARIO ESTA OBLIGADO A PAGAR LA RENTA QUE SE VENZA HASTA EL DIA QUE ENTREGUE LA COSA ARRENDADA. AHORA BIEN, CABE CONSIDERAR QUE LA ACCION DE RESCISION Y LA DE PAGO DE RENTAS SON INDISPENSABLES, Y QUE ESTA NO DEPENDE DE AQUELLA. LA OBLIGACION DEL PAGO DE LAS RENTAS DERIVA DE LA OCUPACION DEL BIEN ARRENDADO, Y TAL OBLIGACION NO DESAPARECE PORQUE EL CONTRATO SE RESCINDA, COBRANDO APLICACION EL ARTICULO 2429 DEL CODIGO CIVIL CITADO CON ANTERIORIDAD.
TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO

AMPARO DIRECTO 1838/92 COMPAÑIA DE LUZ Y FUERZA DEL CENTRO, S.A. (EN LIQUIDACION). 9 DE ABRIL DE 1992. UNANIMIDAD DE VOTOS. PONENTE: JOSE BECERRA SANTIAGO. SECRETARIO: MARCO ANTONIO RODRIGUEZ BARAJAS.
FUENTE: SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACION. OCTAVA EPOCA. TOMO X, SEPTIEMBRE DE 1992. PLENO, SALAS Y TRIBUNALES COLEGIADOS DE CIRCUITO. PAG. 238.

Derivado del Contrato de arrendamiento, el arrendatario está obligado a pagar la renta hasta el día en que entregue el inmueble de que se trate, y esta obligación no desaparece aún cuando se rescinda el contrato, ya que la acción de rescisión es totalmente independiente de las obligaciones contraídas en razón del arrendamiento. Cabe aclarar que siendo la Legislación civil supletoria en materia mercantil, lo antes expuesto es aplicable en el caso de que una empresa arriende o participe como arrendatario en una operación.

Cuando se trate de un contrato vencido y no se ejercite acción en un lapso de 10 días a partir del vencimiento del contrato, se entenderá que el contrato se proroga en forma indefinida. En caso de demandar dentro del lapso mencionado, deberán ejercitarse dos acciones: la terminación del Contrato con la consiguiente condena de desocupación del inmueble, y el pago de rentas vencidas y futuras, así como intereses, gastos y costas.

Para finalizar el presente inciso, el desahucio es considerado por algunos autores como una causa de terminación del contrato de arrendamiento, el Maestro Rafael de Pina dice: "Es indudable que quien confunde la causa de terminación del contrato con el medio idóneo para obtener el reconocimiento judicial de la causa y de la declaración consiguiente, mediante una sentencia que haga posible el desalojo del arrendatario incumplido"-(17).

A nuestra forma de pensar y como anteriormente lo señalamos el desahucio es un juicio que efectivamente puede llegar al desalojo, pero su función primordial es el medio legal para exigir el pago de rentas atrasadas, por lo que no podríamos llegar a considerarlo como una causal de terminación de contrato, puesto que no es su fin primordial, en este caso la rescisión sería el medio idóneo para obtener el desalojo.

[17] DE PINA RAFAEL, OP. CIT. P. 116

CAPITULO II

LA PRORROGA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

2.1. SIGNIFICADO

Con anterioridad hemos analizado el contrato de arrendamiento, así como la terminación de éste, ahora bien la prórroga deriva de un contrato de arrendamiento, puesto que es muy claro que no se puede prorrogar lo que no existe. El maestro Eduardo Pallares define la prórroga en términos generales: " Se entiende que es una ampliación o extensión de la competencia que corresponde a un juez así como el término que la Ley o un juez concede a las partes para ejercitar una facultad procesal o cumplir una obligación o carga procesales".*(1)

Existen y siempre han existido problemas sociales y económicos entre arrendadores y arrendatarios; el arrendador pretende los mayores ingresos y por lo tanto una renta elevada y no hacer reparaciones, en tanto que el arrendatario pretende un bajo precio y una vivienda limpia y permanente.

En primer término citaremos el Decreto del 24 de diciembre de 1948, que aún sigue en vigencia, este decreto prorroga indefinidamente el plazo establecido en los contratos de arrendamiento y los cuales se hayan celebrado con anterioridad al primero de enero de 1949, los cuales se dividen en :

(1) PALLARES EDUARDO, OP. CIT. P. 658

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

b) Los ocupados por trabajadores a domicilio.

c) Los ocupados por talleres y los destinados a comercio o industrias.

A su vez el artículo tercero del Decreto que se trata, dispone: " Las rentas estipuladas en el contrato de arrendamiento que se prorroga por la presente Ley y que hayan sido aumentadas desde el 24 de julio de 1942 podrán serlo en los siguientes términos:

a) De más de cien a doscientos pesos hasta un 10%

b) De más de doscientos a trescientos pesos hasta un 15%.

Las rentas que no excedan de cien pesos no podrán ser aumentadas. Los aumentos que establece el artículo no rigen para locales destinados a comercio o industria cuyas rentas quedan congeladas.

Por lo que viendo el Decreto de 1948 a nuestra forma de ver fue una idea acertada para solucionar el problema de vivienda, pero no para un país del tercer mundo, puesto que si en aquel entonces el dinero valía, en la actualidad ya no vale por la inflación tan grande sufrida en los últimos años, entonces lo que se fue sucediendo y sigue sucediendo en la actualidad es que si el propietario de un inmueble recibe como renta congelada de toda su propiedad mil pesos mensuales, actualmente no es posible que pueda darle mantenimiento con esa cantidad, por lo tanto los inmuebles han quedado en completo abandono en cuanto a reparación y mejoras se refiere por parte de sus propietarios y, han degenerado sus localidades en habitaciones inhumanas.

Ahora bien, este Decreto, como en su exposición de motivos anunció, que su vigencia sería provisional en tanto fuera expedida una Ley definitiva que regulara las relaciones entre arrendador y arrendatario cuestión que hasta en la actualidad no se ha dado y que la única solución para los propietarios de estos inmuebles congelados fueron las expropiaciones hechas a raíz de los sismos de 1985. Por lo que para finalizar este comentario pensamos que se debió haber seguido la exposición de motivos y que dicha congelación y prórroga hubiese sido por tiempo determinado, esto con el fin de que el nivel habitacional no hubiera tenido una decadencia tan grande como la que en la actualidad se aprecia en edificios y vecindades.

Ahora bien, citaremos en segundo término el Decreto del Congreso de la Unión de fecha 28 de diciembre de 1984 publicado en el Diario Oficial del 7 de febrero de 1985 en un intento para solucionar algunos de los problemas que se originan para la celebración del contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación en el cual fue reformado el Capítulo IV del Título Sexto de la segunda parte del libro cuarto del Código Civil para el Distrito Federal y los cuales fueron adicionados los artículos 2448 al 2448 L.

Este acuerdo se dio por la gran necesidad de habitaciones que tienen los habitantes de la Ciudad de México la cual se va incrementando día a día, obliga a las autoridades y a los particulares a buscar soluciones a este problema. Se han realizado grandes avances por parte del Sector Público y Sector Social los cuales han incrementado la producción de viviendas de interés social y de habitaciones populares, por parte del poder Legislativo y las autoridades administrativas han tratado de crear un marco legal y reglamentario que permita la utilización máxima de los recursos materiales en esta área y evite en lo posible los conflictos sociales que este problema lleva aparejados.

En el presente Decreto, el artículo 2448 que a la letra dice:

LA DISPOSICIONES DE ESTE CAPITULO SON DE ORDEN PUBLICO E INTERES SOCIAL, POR TANTO SON IRRENUNCIABLES Y EN CONSECUENCIA, CUALQUIER ESTIPULACION EN CONTRARIO SE TENDRA POR NO PUESTA.

En este artículo, el legislador al actuar precisamente lo hace en interés de la sociedad y para salvaguardar el orden público. En la segunda parte de este artículo señala que las disposiciones contenidas en el capítulo son irrenunciablos y que cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta, se debe entender que la contravención a estas normas tienen una sanción mayor que de nulidad absoluta y una violación a estas normas no requiere de declaración judicial dada la redacción " Cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta".

Por lo que viendo la simple redacción de este artículo es claro al decir que en un contrato de arrendamiento cualquier estipulación aún pactada en vía de cláusula por las partes, no es válida y el juzgador en ningún momento lo podrá tomar en cuenta para dictar sentencia en un conflicto litigioso.

Como ejemplo, podemos decir que prácticamente se ha llegado a estipular entre las partes contratos de un año forzoso ya fijada la renta inicial, un incremento adicional de renta en el transcurso de vigencia del arrendamiento, esto por supuesto es una contravención a las disposiciones contenidas en el capítulo IV tanto para el artículo 2448 como para el 2448 D el cual es muy claro al decir:

LA RENTA SOLO PODRA SER INCREMENTADA ANUALMENTE.

Y el arrendatario por necesidad, por ignorancia o por no perder la habitación se apaga a lo pactado en la cláusula de renta adicional.

Por lo que exponemos que todo contrato de arrendamiento al ser registrado ante la autoridad competente tal y como lo establece el artículo 2448 G, debería ser revisado a efecto de que las cláusulas que vayan en contravención a las normas establecidas queden sin efecto, haciéndoselo saber de una manera expresa a ambas partes, esto con el fin de que por ignorancia de alguna de las partes o de ambas se eviten posibles abusos ilícitos y por consiguiente el arrendamiento no pueda ser satisfactorio.

2.2 REQUISITOS LEGALES

La prórroga de contrato de arrendamiento para que pueda darse, debe contener necesariamente ciertos requisitos, los cuales nombraremos y analizaremos tanto la prórroga del Decreto de 1948 como de la prórroga del artículo 2448 C y 2485 del Código Civil para el Distrito Federal.

En primer término el Decreto de 1948 que ya anteriormente analizamos, como requisitos legales primero para prorrogarse los contratos, tendrían que haberse celebrado con anterioridad al primero de enero de 1949, ya que los posteriores a esta fecha no entraban dentro del decreto, al igual existen tesis jurisprudenciales de quienes pueden habitar la localidad prorrogada y congelada.

ARRENDAMIENTO. DECRETO DE PRORROGA INDEFINIDA. FAMILIARES, PARA LOS EFECTOS DE LA PRORROGA DEL CONTRATO.- EL ARTICULO 1 INCISO A) DEL DECRETO DEL 24 DE DICIEMBRE DE 1948, DECLARA PRORROGADOS LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LAS CASAS Y LOCALES DESTINADOS A HABITACION QUE OCUPEN EL INQUILINO Y LOS MIEMBROS DE SU FAMILIA QUE VIVEN CON EL DICHA PRORROGA SE ESTABLECIO NO SOLO EN BENEFICIO UNICAMENTE DEL TITULAR DEL CONTRATO, SINO TAMBIEN DEL GRUPO SOCIAL QUE HACIA VIDA COMUN, QUE FORMABA UN HOGAR Y HABITA EL MISMO TECHO AL ENTRAR EN VIGOR LA PRORROGA.

(COMPILACION CITADA. CUARTA PARTE, VOL. I, TESIS 62 PAG. 217)

En segundo término para que se pudiera dar la congelación de rentas tendrían que ser rentas que no excedieran de cien pesos mensuales, y los locales destinados a comercio o industria sus rentas quedan congeladas.

Esto en cuanto al Decreto de prórroga y congelación de rentas de 1948, ahora bien, el artículo 2448 C del Código Civil para el Distrito Federal, como requisitos legales para que el arrendatario pueda hacer uso de su derecho de prórroga debe estar al corriente en el pago de sus rentas y aunque el propio precepto no lo menciona y es lógico decir que debe hacer la solicitud de prórroga dentro del término de vigencia del contrato de arrendamiento, por que es muy claro al decir que no se puede prorrogar lo que no existe.

1a. C.3. ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A HABITACION, OPORTUNIDAD DE HACER VALER LA PRORROGA DEL CONTRATO DE (REFORMAS PUBLICADAS EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION DEL 7 DE FEBRERO DE 1965).- SI BIEN ES CIERTO QUE EN TERMINOS DEL ARTICULO 2448 DEL CODIGO CIVIL, LAS DISPOSICIONES RELATIVAS AL ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACION, SON DE ORDEN PUBLICO E INTERES SOCIAL, LA FRASE "A VOLUNTAD DEL ARRENDATARIO..." NO SIGNIFICA QUE EN CUALQUIER TIEMPO ESTE EN POSIBILIDAD DE RECLAMAR LA PRORROGA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, SINO TAN SOLO QUE QUEDA A SU LIBRE ALBEDRIO RECLAMARLA O NO, PERO SI LO HACE, DEBERA EJERCITARLA OPORTUNAMENTE, ES DECIR, ANTES DE QUE CONCLUYA EL PLAZO DE SU DURACION.
PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.
AMPARO DIRECTO 3281/87.- YOLANDA CAVERO HUERTA.-12 DE FEBRERO DE 1988.- UNANIMIDAD DE VOTOS.-
PONENTE:EDUARDO LARA DIAZ.

AMPARO DIRECTO 1666/88.-MA. DE LOS ANGELES LAZARIN DE BALCORTA.-24 DE JUNIO SE 1988.-UNANIMIDAD DE VOTOS.-PONENTE:LUZ MA. PERDOMO JUVERA.-SECRETARIA:IRMA RODRIGUEZ FRANCO.

AMPARO DIRECTO 3346/88 SARA ALBOURKREK.-26 ENERO DE 1989.-UNANIMIDAD DE VOTOS.-PONENTE:RAFAEL GONZALEZ CORRALES.-SECRETARIA:JOSAFAT SANCHEZ DOMINGUEZ.

AMPARO DIRECTO 3176/88.-ANTOLIN DIAZ MEDINA.-10 DE FEBRERO DE 1989.-UNANIMIDAD DE VOTOS.-PONENTE: LUZ MA. PERDOMO JUVERA.

AMPARO DIRECTO 3111/88.-RODOLFO APARICIO ROSAS.-17 DE FEBRERO DE 1989.-UNANIMIDAD DEVOTOS.-PONENTE:EDUARDO LARA DIAZ.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO, JURISPRUDENCIA I. 1° C. GACETA No. 22-24. PAG. 131.

En la demanda de prórroga del contrato de arrendamiento, debe de anexarse el último recibo de pago de rentas o en su caso de cualquier otro documento que prueba el estar al corriente en el pago de sus rentas.

A nuestra forma de ver se ha dado practicamente que el arrendatario actuando de mala fe en el año de arrendamiento, se ha venido demorando en el pago de las rentas, y al llegar el último mes de arrendamiento se pone al corriente para así poder hacer uso de su derecho de prórroga, ya sea ofreciéndole al arrendador las rentas o en su caso consignándolas. El juez en materia, como único documento al que se le puede tomar valor probatorio, es al último recibo de pago de las rentas o en su caso al oficio de consignación de la última renta sin tomar en cuenta si hubo o no demoras en las rentas dentro del año de arrendamiento.

Por su parte el artículo 2448 E el cual a la letra dice:

LA RENTA DEBE PAGARSE EN LOS PLAZOS
CONVENIDOS O A FALTA DE CONVENIO POR
MESES VENCIDOS.

El arrendatario no esta obligado a pagar la renta, sino desde el día en que se reciba el inmueble objeto del contrato.

Asimismo el artículo 2429 del Código Civil para el Distrito Federal dice:

EL ARRENDATARIO ESTA OBLIGADO A PAGAR LA
RENTA QUE SE VENZA HASTA EL DIA QUE
ENTREGUE LA COSA ARRENDADA.

Por lo que queda debidamente normada la obligación de su contraprestación por el bien arrendado, estipulándose desde qué momento la hace efectiva y hasta qué momento termina la obligación

En todo contrato de arrendamiento ya sea por machotes o elaborados siempre se estipula el plazo del pago de rentas, por lo que al estar impresa esta obligación queda satisfecho el requisito.

Otro elemento esencial para que el arrendatario pueda hacer uso de su derecho de prórroga de contrato de arrendamiento, es como ya lo mencionamos anteriormente, que la solicitud se haga antes de que fenezca el año forzoso mínimo de duración. Entonces es muy claro el decir que la prórroga del contrato de arrendamiento derivada del artículo 2448 C es solo para contratos de tiempo determinado, ya que no pueden ser para contratos de tiempo indeterminado, ya que como anteriormente dijimos, no se puede prorrogar lo que no existe.

En cuanto a los requisitos legales para que pueda operar la prórroga que norma en el artículo 2485 son las mismas que norman en el artículo 2448 C.

El arrendatario para poder hacer uso de su derecho, debe estar al corriente en el pago de sus rentas y el requisito que norma en vía de tésis, es que el arrendatario debe hacer la solicitud de prórroga antes de que fenezca el año forzoso de arrendamiento.

Consideramos que una prórroga de contrato que ha llenado todos los requisitos establecidos es justo concederse. Pero a nuestra forma de pensar éstos son muy limitados por lo que el juzgador debería indagar si el arrendamiento fue provechoso para ambas partes y si no existió violación por parte del arrendatario a cláusulas pactadas.

2.3. LA PRORROGA LEGAL Y LA PRORROGA CONVENCIONAL

Se han considerado dos tipos de prórroga del contrato de arrendamiento, la convencional y la legal.

LA PRORROGA CONVENCIONAL.- El maestro Ramón Sánchez Medal dice: "Puede resultar de un pacto expreso entre las mismas partes que acuerdan prorrogar por más tiempo la vigencia del contrato".*(2)

Así mismo el maestro Sánchez Medal apunta que "puede producirse también por un acuerdo tácito entre al arrendador y arrendatario. El silencio del arrendador y la actitud del arrendatario se interpretan por el legislador como un acuerdo tácito para renovar la duración del contrato y prorrogarlo por tiempo indefinido si se trata de línea urbana".*(3)

En la práctica existen asuntos de arrendamiento en los que una vez terminado el contrato de arrendamiento en lugar de renovarse el nuevo contrato, las partes celebran de manera expresa una primera prórroga en vía convencional, acabada esta primera prórroga se otorgaba igualmente en vía convencional y expresa una segunda prórroga, todo esto apegado a las disposiciones del artículo 2448 C y sus correlativos, cuando terminaba esta segunda prórroga y el arrendador no quería que el arrendatario continuara ocupando el inmueble materia del arrendamiento, promovía juicio de terminación de contrato sin que el arrendatario tuviera derecho a solicitar la prórroga legal o sea ante el juez ya que en forma convencional había hecho uso de su derecho. En las sentencias pronunciadas por distintos jueces, éstos argumentaban que ambas partes habían manifestado su voluntad de prorrogar el contrato de arrendamiento, base de su acción, por lo que el arrendatario no tenía derecho a solicitar la prórroga en vía legal.

(2) SANCHEZ MEDAL RAMON, OP. CIT, P. 266

(3) OP. CIT. P. 267

Igualmente se dió el caso de que una vez terminado el contrato de arrendamiento ambas partes celebraban convenio de prórroga convencional de manera escrita por un año, al término de éste y quedando otro año restante de prórroga por distintos conflictos el arrendatario demandaba la prórroga legal sobre la prórroga convencional por dos años, apegada al artículo 2448 C del Código Civil, el juez en materia al pronunciar sentencia argumentaba que solo se le podía conceder un año más de prórroga puesto que en vía convencional habían pactado ambas partes convenio de prórroga anual.

Por lo que en nuestra opinión es completamente válido y lógico lo expuesto por los distintos jueces al pronunciar sus sentencias, puesto que en el primer caso, si el arrendatario celebró con el arrendador un convenio de prórroga anual y finalizado éste celebró un segundo convenio de prórroga anual, ya hizo uso de su derecho que le concede el artículo 2448 C del Código Civil, si no lo hizo en vía legal fue porque él lo quiso pactar por la vía convencional, y ni arrendador ni arrendatario estarían violando lo estatuido por el artículo 2448 -C ya que no nos encontraríamos en el supuesto del mismo por lo que al arrendatario no se le podría conceder otra prórroga.

Asimismo en el segundo caso si terminado el contrato de arrendamiento ambas partes celebran convenio de prórroga por un año y terminado éste el arrendatario solicitara la prórroga legal por dos años más en apego al artículo 2448 C sería por completo improcedente concederle los dos años ya que no serían dos sino tres años de prórroga, uno en vía convencional y dos en vía legal, y por lo tanto nos encontraríamos fuera de los marcos legales, por lo que si se ajustó en vía convencional a un año de prórroga y solicita en vía legal dos años más el juez en competencia debe otorgarle solo un año para que se de el supuesto del artículo 2448 C.

Ahora bien, La Prórroga Legal, es al que concede un Juez competente al arrendatario, luego de haber llenado los requisitos establecidos. Esta Prórroga está estatuida en los artículos 2448-C y 2485 del Código Civil para el Distrito Federal y se tiene que seguir un procedimiento con todas sus etapas a fin de que el juez en sentencia ejecutoriada declare prorrogado un contrato de arrendamiento.

Para el maestro Sánchez Meda, la prórroga legal se divide en tres casos:

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 un año más la duración de dicho contrato (2485).

2.- En los arrendamientos de fincas urbanas destinadas a la habitación, puede el inquilino solicitar en adición al año forzoso, mínimo la prórroga hasta dos años más (2448 C).

3.- Ciertos contratos de arrendamiento que se hayan en vigor al entrar a regir el acuerdo sobre prórroga de arrendamiento del 24 de diciembre de 1948, quedarán prorrogados por tiempo indefinido y por ministerio de Ley, sin alteración de ninguna de sus cláusulas."(4)

En lo manifestado con anterioridad existe una jurisprudencia que claramente prevea la inoperancia de solicitar prórroga sobre prórroga:

PRORROGA DE ARRENDAMIENTO
ARRENDAMIENTO. PRORROGA DEL CONTRATO DE.
LA PRORROGA LEGAL DEL CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO SERA PROCEDENTE SOLO
CUANDO AL INQUILINO NO LE HAYA SIDO
OTORGADA ANTERIORMENTE. EN CASO
CONTRARIO; EL ARRENDATARIO NO PUEDE
DEMANDAR UNA NUEVA PRORROGA. EN EFECTO,
EL ARTICULO 2448-C DEL CODIGO CIVIL PARA EL
DISTRITO FEDERAL PRECISA QUE EL CONTRATO DE

(4) OP. CIT. P. 267

ARRENDAMIENTO SERA PRORROGABLE HASTA POR DOS AÑOS MAS A VOLUNTAD DEL ARRENDATARIO UNA VEZ VENCIDO DICHO CONTRATO EN SU TERMINO FORZOSO DE DURACION, MAS NO AUTORIZA A DEMANDAR UNA NUEVA PRORROGA A PARTIR DEL VENCIMIENTO DE LA PRORROGA ANTERIOR. EN CONSECUENCIA UNA VEZ VENCIDA LA PRORROGA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACION, EL INQUILINO DEBE PROCEDER A LA DESOCUPACION DEL INMUEBLE, PUESTO QUE EL ARRENDADOR YA NO TIENE LA OBLIGACION DE OTORGAR UNA NUEVA PRORROGA LEGAL; AUN CUANDO SE ESTE AL CORRIENTE EN EL PAGO DE LAS RENTAS.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

AMPARO DIRECTO 422/92, RODOLFO ZWEIG STEIN.

14 DE FEBRERO DE 1992. UNANIMIDAD DE VOTOS.

PONENTE: VICTOR MANUEL ISLAS DOMINGUEZ,

SECRETARIO: ALBERTO MIGUEL RUIZ MATIAS.

FUENTE: SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACION, OCTAVA EPOCA, TOMO X,

SEPTIEMBRE DE 1992. PLENO, SALAS Y TRIBUNALES COLEGIADOS DE CIRCUITO. PAG. 238.

Tal y como lo señala la tesis, la prórroga del contrato de arrendamiento procede una sola vez y a voluntad del arrendatario; concluido este lapso, es inoperante solicitar una nueva prórroga sin que exista fundamentación alguna para que el Juez admita la demanda y mucho menos para que la conceda ya que existiría una violación a los derechos del arrendador.

Ahora bien, la prórroga legal es la más usual, podríamos pensar que es una forma en que el arrendatario sienta una protección así como un acercamiento mayor a las normas y a los Tribunales en materia y así tener la tranquilidad de que no haya sufrido un engaño por parte del arrendador, situación que será inverosímil en razón de que la prórroga convencional es celebrada por escrito y en caso de algún engaño, dolo o mala fe por parte del arrendador, el arrendatario tendría el soporte suficiente para hacer valer cualquier situación ante el juez competente.

Por lo que en nuestra opinión, tanto la prórroga legal así como la prórroga convencional son igual de válidas en virtud de que cuentan ambas con un soporte que sería en el primer caso, una sentencia y en el segundo caso un convenio por escrito de prórroga anual.

2.4. LA PRORROGA DERIVADA DEL ARTICULO 2448 C DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

Como anteriormente mencionamos al inicio del presente capítulo, el Decreto de fecha 28 de diciembre de 1984, publicado en el Diario Oficial de la Federación del 7 de febrero de 1985, en un intento para solucionar algunos de los problemas que se originan por la celebración de contratos de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, y que entre sus correlativos se encuentra el artículo 2448 C del Código Civil para el Distrito Federal.

ARTICULO 2448 C: LA DURACION MAXIMA DE TODO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACION, SERA DE UN AÑO FORZOSO PARA EL ARRENDADOR Y ARRENDATARIO QUE SERA PRORROGABLE A VOLUNTAD DEL ARRENDATARIO HASTA POR DOS AÑOS MAS SIEMPRE Y CUANDO SE ENCUENTRE AL CORRIENTE EN EL PAGO DE SUS RENTAS.

En este artículo el legislador implantó ya un término forzoso para la duración del contrato de arrendamiento, el cual es de un año, por lo que es claro pensar que no es procedente celebrar un contrato por menos tiempo que el de un año y en atención al artículo 2398 del Código Civil que en su párrafo segundo a la letra dice:

EL ARRENDATARIO NO PUEDE EXCEDER DE DIEZ AÑOS PARA LAS FINCAS DESTINADAS A HABITACION, DE QUINCE PARA LAS FINCAS DESTINADAS A COMERCIO Y DE VEINTE PARA LAS FINCAS DESTINADAS AL EJERCICIO DE UNA INDUSTRIA.

El legislador en este precepto legal marca un excedente que es el de diez años en fincas destinadas a habitación, entonces ya se tomó una duración mínima que es de un año y una máxima de 10.

El maestro Zamora y Valencia hace una crítica al artículo 2448 C argumentando que: "Dicho artículo con el supuesto ánimo de proteger a los arrendatarios asegurándoles una permanencia razonable en su casa-habitación, daña a todas aquellas personas que no tienen porque ni desean arrendar un inmueble para habitación por un año. Piénsese en los turistas extranjeros que vienen a México por 6 meses; a los novios que desean casarse y en cuatro o cinco meses les entregan el departamento que adquirieron o quienes quieren hacer reparaciones a su casa y no soportan las molestias de la obra, etc.".(5)

Igualmente menciona que: "Es válido el propugnar por una permanencia razonable del inquilino en su casa habitación pero no lo es el proponer y redactar preceptos en forma precipitada, inmadura y no meditada".(6)

Siguiendo con el análisis del mismo precepto dice: "Será prorrogable a voluntad del arrendatario hasta por dos años más siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas". En este párrafo del artículo 2448 C es muy clara la proposición, hasta por lo que entenderemos que la prórroga derivada del contrato de arrendamiento no puede exceder de dos años por que solo se puede pedir hasta por dos años, esto quiere decir que el arrendatario puede pedir su prórroga por un día, por una semana, por un mes, por un año o hasta por dos años, porque si la prórroga rebasara el máximo de dos años, estaríamos en presencia de un fraude a la Ley y al arrendador en sus derechos, porque si bien, el legislador lo dio como una alternativa para solucionar los problemas de habitación en el Distrito Federal no para que una persona en carácter de arrendatario se quedara en un inmueble por el resto de su vida, ya que no estamos en el caso del Decreto de 1948.

(5) ZAMORA Y VALENCIA MIGUEL ANGEL, OP. CIT. P. 174

(6) OP. CIT. P. 174

Quedando claro que el término de prórroga no podrá exceder de dos años también es muy claro pensar que si puede ser por menos de dos años. El arrendatario al solicitarla lo puede hacer tanto por dos años o por el tiempo que él decida siempre y cuando no exceda del tiempo establecido por la Ley, según como quiera limitarse en su perjuicio su derecho y no podrá solicitar otra puesto que la prórroga se solicita sobre contrato de arrendamiento y no prórroga sobre prórroga ya que la proposición hasta libera al arrendatario de que pueda solicitarla por el tiempo que estime conveniente sin rebasar los dos años y solo una vez.

Practicamente se han dado casos en que el arrendatario entabla demanda de prórroga de contrato de arrendamiento por un año dejando a salvo el otro año restante para ejercitarlo en el momento en que lo crea oportuno, ya que a su entender jurídico tiene dos años de prórroga y cree poderlos ejercitar en forma pausada o en forma conjunta como lo estime conveniente ya que el artículo 2448 C no lo especifica.

A nuestro criterio, si el arrendatario alega que el artículo 2448 C del Código Civil para el distrito Federal no hace mención de que la prórroga solo la pueda solicitar una sola vez, tampoco hace mención de que se pueda solicitar por más de una vez, pero lo que si es muy claro es que la prórroga se solicita sobre contratos vigentes y no sobre lo inexistente y lo que es más, la prórroga se solicita sobre contratos de arrendamientos, no sobre prórrogas concedidas.

2.5 LA PRORROGA DERIVADA DEL ARTICULO 2485 DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

La prórroga derivada del artículo 2485 del Código Civil para el Distrito Federal también llamada prórroga anual, cuyo fin para el cual se creó es el mismo que el artículo 2448 C del Código Civil para el Distrito Federal se da no solo para casa-habitación sino para locales comerciales, industriales y para fincas rústicas y su duración será hasta por un año.

ARTICULO 2485: VENCIDO UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, TENDRA DERECHO EL INQUILINO Y SIEMPRE QUE ESTE AL CORRIENTE EN EL PAGO DE LAS RENTAS, A QUE SE LE PRORROQUE HASTA POR UN AÑO ESE CONTRATO. PODRA EL ARRENDADOR AUMENTAR HASTA EN UN DIEZ POR CIENTO LA RENTA ANTERIOR, SIEMPRE QUE DEMUESTRE QUE LOS ALQUILERES EN LA ZONA DE QUE SE TRATE HAN SUFRIDO UNA ALZA DESPUES DE QUE SE CELEBRO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. QUEDAN EXCEPTUADOS DE LA OBLIGACION DE PRORROGAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO LOS PROPIETARIOS QUE QUIERAN HABITAR LA CASA O CULTIVAR LA FINCA CUYO ARRENDAMIENTO HA VENCIDO.

En este precepto legal podemos apreciar que se puede dar una confusión legal, ya que el artículo comienza diciendo "Vencido un contrato de arrendamiento..." la palabra vencido se entienda como ya terminado, en la que el inquilino puede solicitar la prórroga que le concede este artículo, o sea que ésta se le puede conceder a los contratos por tiempo indeterminado. La Suprema Corte de Justicia de la Nación en una forma acertada y subsanando esta confusión legal en tésis jurisprudenciales dico:

SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACION.-
APENDICE DE LA COMPILACION PUBLICADA
EN 1955, PAGINA 290, TESIS 199.-
ARRENDAMIENTO PRORROGA DEL
CONTRATO DE.- EL DERECHO CONCEDIDO AL
ARRENDATARIO PARA PEDIR QUE SE
PRORROGUE EL ARRENDAMIENTO POR EL
TERMINO DE UN AÑO, DEBE EJERCITARSE
CUANDO TODAVIA ESTA EN VIGOR EL
CONTRATO, POR QUE LO QUE NO EXISTE NO
PUEDE PRORROGARSE.

TOMO LXVII.- RAMIREZ PALEMON.- PAG.
3757.

TOMO LXXVII.- CASTIELLO RAFAEL.- PAG. 94

TOMO LXXX.- ESPINOSA CHAVEZ ALFONSO.-
PAG. 1101.

TOMO LXXXL.- VEGA JOSEFINA.- PAG. 2442.

TOMO LXXXIX.- GARCIA VDA. DE MTZ.

JULIETA.- PAG. 2442.

SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACION.-

APENDICE DE LA COMPILACION PUBLICADA

EN 1955, PAGINA 294, TESIS 130.-

ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL

CONTRATO DE.-EL ARTICULO 2485 DEL

CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL,

QUE DISPONE QUE, VENCIDO UN CONTRATO

DE ARRENDAMIENTO, TENDRA DERECHO EL

INQUILINO, SIEMPRE QUE ESTE AL

CORRIENTE EN EL PAGO DE LAS RENTAS SE

LE PRORROGUE HASTA POR UN AÑO. SOLO

ES APLICABLE TRATANDOSE DE

ARRENDAMIENTOS POR TIEMPO

DETERMINADO.

TOMO LXXX.- ESPINOSA CHAVEZ ALFONSO.-

PAG. 1101.

TOMO LXXXI.- YAZQUEZ MANUEL.-PAG. 464.

TOMO LXXXV.- KURT VAD DE MITCHEL

MARGARITA.-PAG. 1141.

TOMO LXXXVII.-FABRICA DE MEDIAS FULL

FASHION Y SEMI-FULL FASHION,XXX.-PAG.

2704.

Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por Ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada. Es decir, en esta primera fracción se preve la terminación normal del contrato de arrendamiento por haber corrido el plazo fijado en el contrato, o la terminación por disposición de la ley que ocurre cuando se da el aviso previo y transcurre el plazo de dos meses o un año, según sea la finca rústica o urbana. En estas condiciones es lógico y jurídico aplicar la prórroga forzosa de un año, también a los contratos por tiempo indefinido. Se justifica esta interpretación considerando que si el arrendamiento por tiempo fijo impone al arrendador una prórroga forzosa a pesar de la voluntad expresa de las partes de dar por concluido el contrato con la llegada de cierto día, a mayoría de razón, cuando es por tiempo indefinido. Como no existe una manifestación de voluntad expresa para concluir en cierta fecha, el arrendatario debe gozar de esta prórroga que por razones de interés público autorice la Ley, aún derogando uno de los principios fundamentales del contrato: la autonomía de la voluntad, se trata por consiguiente, de una modalidad independiente de la voluntad de las partes, de una prerrogativa que debe tener el arrendatario, de una obligación impuesta al arrendador aún en los casos en que se estipulo un término para finiquitar el contrato.

Con lo anterior quedo claro que es procedente la prórroga anual sobre contratos de término fijo y la solicitud debora ejercitarse durante la vigencia de este.

Siguiendo con el análisis de este artículo, el inquilino solo podrá prorrogar el contrato de arrendamiento hasta por un año a la proposición que ya fue debidamente analizada en el inciso anterior de este precepto legal, al igual que se debe entender que el inquilino puede pedir su prórroga por un mes, por dos meses o hasta un año. La operancia actual de la prórroga la tienen los locales comerciales, para industrias y para fincas rústicas, ya que para casa-habitación lo más usual es la operancia de la prórroga que concede el artículo 2448 C.

Continuando con el análisis dice: "Podrá el arrendador aumentar hasta un 10% la renta anterior siempre que demuestre que los alquileres de la zona de que se trate han sufrido una alza después de que se celebre el contrato de arrendamiento". Supongamos que no ha sufrido alza ¿ Entonces queda el arrendatario con la misma renta por otro año prorrogado?, sentimos que este párrafo es inequitativo puesto que debió reglamentarse un porcentaje, haya o no haya habido alzas en la zona, ya que uno de los fines primordiales del arrendamiento es que sea provechoso para ambas partes, no solo para una de ellas.

El jurista Ramón Sánchez Meda dice: "Este derecho de la prórroga de un año, puede renunciarse anticipadamente por el arrendatario, ya que la irrenunciabilidad general de todas las normas favorables al inquilino se propuso en el artículo 2426 del proyecto del Código Civil de 1928 no se aceptó en el texto definitivo y además cuando el legislador quiso hacer irrenunciables algunas normas concretas de protección al inquilino, expresamente lo hizo constar (artículo 2433 y 2451), cosa que no ocurrió con la disposición relativa a la prórroga legal de un año".(7)

La razón de esta prórroga es conceder al arrendatario el plazo de un año para preparar su cambio, por lo que tal prórroga solo existe para los arrendamientos a plazo fijo, ya que para los arrendamientos por tiempo voluntario rige el plazo posterior al preaviso que pueda ser el plazo legal de dos meses o el término, mayor o menor convenido por las partes, (2478 y 2479), pues según la ya mencionada jurisprudencia de la Suprema Corte dicho plazo puede ampliarse o reducirse por acuerdo de las partes.

Para tal efecto citaremos una tesis jurisprudencial relacionada con lo que se ha visto con anterioridad y la cual es de suma importancia para posibles confusiones legales.

(7) SANCHEZ MEDAL RAMON, OP. CIT. P. 268

ARRENDAMIENTO.- SUBSISTE LA OBLIGACION DEL ARRENDADOR DE DAR AVISO AL ARRENDATARIO DE LA TERMINACION DEL CONTRATO DE AUN CUANDO ESTE HUBIERA RENUNCIADO A LOS BENEFICIOS DE LOS ARTICULOS 2485 Y 2487 DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.- SI EL ARRENDATARIO RENUNCIA A LOS BENEFICIOS DE LOS ARTICULOS 2485 Y 2487 DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, PERO EL ARRENDADOR NO SE OPONE A QUE AQUEL CONTINUE EN EL USO Y DISFRUTE DEL INMUEBLE DADO EN ARRENDAMIENTO DENTRO DEL TERMINO ESTABLECIDO PARA ELLO POR LA SUPREMA CORTE (DIEZ DIAS DESPUES DE CONCLUIDO EL TERMINO FORZOSO DEL CONTRATO), TACITAMENTE ESTE RENUNCIA AL DERECHO QUE TENIA ADQUIRIDO Y ORIGINADO CON LA RENUNCIA QUE HIZO EL ARRENDATARIO DE LOS BENEFICIOS DE LOS ARTICULOS 2485 2487 DEL ORDENAMIENTO LEGAL INVOCADO, PUES DE NO SER ASI SE CORTARIAN LOS DERECHOS QUE TAMBIEN LE ASISTEN AL INQUILINO, EN TAL VIRTUD, OPERA LA TACITA RECONDUCCION Y SUBSISTE LA OBLIGACION DEL ARRENDADOR DE DAR AVISO AL ARRENDATARIO DE LA TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

AMPARO DIRECTO 924/79.- CONSUELO P. VDA. DE CHAGOYA.-26 DE SEPTIEMBRE DE 1979.- UNANIMIDAD DE VOTOS.-PONENTE: RAFAEL CORRALES GONZALEZ.- SECRETARIO: FRANCISCO D. CHOWELL FERNANDEZ.

INFORMA 1979. PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL PRIMER CIRCUITO EN MATERIA CIVIL.- NUMERO 6, PAGINA 156.

CAPITULO 3

FORMAS PROCESALES Y PRACTICAS DE LA PRORROGA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

3.1. LA CONTESTACION FRENTE A LA DEMANDA DE PRORROGA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Antes de entrar al análisis de este inciso, creo que es importante dar un enfoque de lo que es una Contestación de Demanda: "Es la respuesta que da el demandado a la petición del actor, de lo que se infiere que debe haber congruencia entre la demanda y el escrito de contestación"; desde nuestro punto de vista, la contestación de la demanda; es un medio de defensa que se hace valer ante un órgano jurisdiccional en respuesta de exigencias de derechos; hechos valer por una persona denominada "actor".

El Artículo 266 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, señala que:

"EL DEMANDADO DEBE REFERIRSE EN SU CONTESTACION A CADA UNO DE LOS HECHOS ADUCIDOS POR LA CONTRARIA, CONFESANDOLOS, NEGANDOLOS O EXPRESANDO LOS QUE IGNORE POR NO SER PROPIOS, EL SILENCIO Y LAS EVASIVAS HARAN QUE SE TENGAN POR CONFESADOS O ADMITIDOS LOS HECHOS SOBRE LOS QUE NO SE SUSCITE CONTROVERSIA".

Asimismo, cabe hacer mención que el propio Código de Procedimientos Civiles en su Artículo 962, último párrafo dice:

"EN CASO DE QUE EL ARRENDATARIO NO
CONTESTE LA DEMANDA O
RECONVENCIÓN, SE ENTENDERÁ EN UNO Y
OTRO CASO NEGADOS LOS HECHOS".

Esto debería ser improcedente en virtud de que el demandado está confesando tácitamente los hechos, más no negándolos, puesto que de ser así estaría en su pleno derecho de defenderse, imponiendo así su verdad, mas si fuera el caso del arrendador sería declarado confeso de los hechos narrados por el arrendatario.

Ahora bien, entrando al tema citado de la contestación, frente a la demanda de prórroga de contrato de arrendamiento, ha quedado claro en incisos anteriores los requisitos que debe contener para que sea procedente la demanda de prórroga, más sin embargo, si estos requisitos no llegaran a reunirse podría ser abatida por parte del demandado del cual se tendría que proseguir el juicio, agotando todas sus etapas sea procedente o no la demanda.

En primer lugar, desde nuestro punto de vista, el juzgador al serle presentada una demanda que no llena los requisitos establecidos, no la debería de admitir, ésto con el fin de depurar el ejercicio de la función jurisdiccional y así volverla más expédita, más sin embargo ya es sabido que el arrendatario busca permanecer el mas tiempo posible en posesión del inmueble, y en cambio el arrendador busca la desocupación inmediata de su inmueble dándose así el surgimiento de demandas improcedentes y lanzamientos inconstitucionales.

En segundo lugar sentimos que cuando se ha presentado una demanda que reúne todos los requisitos establecidos y el demandado se allana a la misma o en su caso confiese todos los hechos, interponiendo reconvencción de su parte, deberá pasar a sentencia directamente el asunto sin necesidad de agotar las etapas procesales de las cuales no haya nada que probar puesto que todo está probado y así se evitaría el alargamiento inútil de los juicios. Esto viene aunado a los precedentes que existen en el Tribunal Colegiado de Circuito en el sentido de que una vez que el demandado al contestar la demanda se allana a la misma y reconvino la entrega del inmueble el día prefijado, es decir el día que termina la prórroga, el arrendatario debe desocupar el inmueble, mas sin embargo, una vez que se da este caso se llevan a cabo todas las etapas procesales, las cuales alargan enormemente el procedimiento, inclusive ya una vez fenecido el término de prórroga siguen las partes en litigio causándose así una violación a los derechos del arrendador en virtud que desde el inicio de la demanda aceptó expresamente la voluntad por parte del arrendatario y prorrogar el contrato haciendo valer en vía de reconvencción la entrega del inmueble el día prefijado sin que tal evento se diera. Para profundizar un poco más este tema es preciso saber lo que es el allanamiento jurídicamente hablando: "Es el acto procesal mediante el cual el demandado reconoce expresamente la procedencia de la acción intentada en su contra". Por su parte el Artículo 274 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal estatuyo lo siguiente:

"CONTESTADA LA DEMANDA EN TODAS SUS PARTES O MANIFESTANDO EL ACTOR SU CONFORMIDAD CON LA CONTESTACION DE ELLA, SE CITARA PARA SENTENCIA, PREVIA CALIFICACIÓN DEL ESCRITO CORRESPONDIENTE ANTE EL JUEZ DE LOS AUTOS SI SE TRATA DE JUICIO DE DIVORCIO SIN PREJUICIO DE LO PREVISTO EN LA PARTE FINAL DE ARTICULO 217".

Cabe hacer mención que es muy claro el Artículo 274 en cuanto al allanamiento, mas no se pretende abatir que no se pase directamente el asunto a sentencia, cuando se da esta figura jurídica, sino que siguen todas las etapas procesales en caso de existir reconvención por parte del demandado solicitando la desocupación al término de la prórroga por lo que a nuestra opinión debería tener aplicación el Artículo 276 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal el cual dice:

"SI LAS CUESTIONES CONTROVERTIDAS
FUESEN PURAMENTE DE DERECHO Y NO
DE HECHO SE CITARA A LA AUDIENCIA DE
ALEGATOS QUE PODRAN SER POR
ESCRITO".

Tomando en cuenta que cuando ante la demanda de prórroga el demandado se allana y reconviene la entrega para el día prefijado, es una cuestión de derecho mas no de hecho, en virtud de que los hechos fueron confesados y no hay nada que probar y el juez en este caso debe tomar su criterio jurídico.

Nos viene a la mente que en algún asunto en el que se nos demanda la prórroga de contrato de arrendamiento; al contestar la demanda nos allanamos a la misma, en virtud de contener todos los requisitos establecidos, y reconvenimos la entrega el día prefijado, o sea el día en que por cómputo terminara la prórroga, luego de haber sido agotadas todas las Etapas Procesales, se cita a las partes a cir sentencia y en pláticas sostenidas con el Juez éste nos argumenta "que sería concedida la Prórroga al actor y que una vez terminada ésta tendríamos que promover un juicio de terminación de contrato a efecto de proceder a la desocupación del inmueble". Cuestión que es totalmente inoperante ya que no estamos hablando de dos años de prórroga tal y como lo estatuye el Artículo 2448-C sino de tres años o más en el que el arrendatario estaría en posesión del inmueble sin soporte legal alguno. Luego de argumentarle nuestras observaciones y mostrándole sentencias anteriores dictadas por distintos jueces en la que se había resuelto concediendo la prórroga al arrendatario y condenándolo a la desocupación al fenecimiento de la misma el juez

resolvió en los mismos términos legales, puesto que la fundamentación jurídica de los otros jueces eran completamente apegadas a Derecho.

El ejemplo anterior lo mencionamos en el presente trabajo de tesis, en virtud de que no porque nuestras leyes no sean específicas en ciertas situaciones litigiosas se deben de tomar resoluciones que en primer lugar pueden alargar mas un procedimiento Judicial y en segundo lugar sea desigual hacia alguna de las partes perdiendose así el principio de igualdad y aún mas nos encontraríamos en un conflicto de normas.

3°. 93. 43/90 ARRENDAMIENTO CUANDO EL DEMANDADO SE ALLANA A LA PRETENCION DEL ACTOR QUE RECLAMA LA PRORROGA CONCEDIDA POR EL ARTICULO 244B-C DEL CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y SE OPONE A QUE VENCIDA LA PRORROGA CONTINUE OCUPANDO EL INMUEBLE ARRENDADO, PROCEDE DECRETAR LA DESOCUPACION DEL MISMO.- AL ALLANARSE EL DEMANDADO A LA PRETENCION DEL ACTOR Y Oponerse a que el arrendatario continúe en posesion del inmueble arrendado al vencerse la prorroga, reconociendo los hechos por el invocados, practicamente se da fin al juicio, pues conforme al articulo 274 del codigo de procedimientos civiles del distrito federal , tal conducto acarrea la citacion para sentencia y si el actor limita la materia de la accion unica y exclusivamente al derecho de ocupar el inmueble objeto del arrendamiento hasta el vencimiento de la prorroga, la sentencia que el juez del conocimiento pronuncia, con vista al allanamiento, asi debe declararlo, esto es, otorgar la prorroga solicitada y, en via de consecuencia, ordenar la

DESOCUPACION DE LA FINCA UNA VEZ VENCIDA LA PRORROGA SIN QUE SEA NECESARIO QUE EL DEMANDADO ASI LO IMPRETE EN VIA DE RECONVENCION O EN POSTERIOR JUICIO. LA RAZON DE ESTA CONCLUSION RADICA EN QUE EL PROPIO EJERCICIO DEL DERECHO A LA PRORROGA DEL ARRENDAMIENTO EJERCIDO POR EL INQUILINO LIMITA SU DERECHO EN RELACION AL TIEMPO DEL ARRENDAMIENTO Y, POR ELLO, ANTE EL ALLANAMIENTO DEL DEMANDADO A SU PRETENCION DEBE RESOLVERSE SOBRE SU TERMINACION, DE TAL SUERTE QUE ES INCONCURSO QUE, UNA VEZ EXPIRADO EL PLAZO DE LA PRORROGA, NO QUEDA MAS QUE DESOCUPAR EL INMUEBLE DENTRO DEL TERMINO QUE AL EFECTO DEBE SEÑALAR EL JUEZ DEL CONOCIMIENTO EN LA SENTENCIA DEFINITIVA.

CONTRADICCION DE TESIS 13/90.- ENTRE LAS SUSTENTADAS POR EL PRIMER Y QUINTO TRIBUNALES COLEGIADOS EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. 5 DE OCTUBRE DE 1990.- UNANIMIDAD DE 4 VOTOS.- AUSENTE: MARIANA AZUELA GUITRON.- PONENTE: IGNACIO MAGAÑA CARDENAS.- SECRETARIO: GABRIEL FERNANDEZ MARTINEZ.

TESIS DE JURISPRUDENCIA 43/90 APROBADO POR LA TERCERA SALA DE ESTE ALTO TRIBUNAL EN SESION PRIVADA CELEBRADA EL 12 DE NOVIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA. 5 VOTOS.

3A. SALA JURISPRUDENCIA 3". 43/90 No. 36 DEL SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACION, PAG. 23.

Por lo que en nuestra opinión respecta y como anteriormente lo mencionamos se debería de depurar mas el procedimiento judicial, en los juicios de prórroga de contrato de arrendamiento; no admitiendo así demandas improcedentes o en su caso no agotar todos las etapas procesales sobre una cuestión sobre la que no hay nada que probar, ni ninguna de las partes tiene la carga de la prueba, puesto que siendo un poco objetivos se van a citar testigos para que ¿testifiquen una norma la cual es de orden común? o para que ¿testifiquen que no ha pagado la renta el arrendatario y no pidió la prórroga a tiempo?, se ha definido a la prueba como: "La obtención del cercioramiento del Juzgador acerca de los hechos necesarios para que pueda resolver el conflicto sometido a proceso".

Estas son situaciones que desde el inicio de la demanda se dieron, como lo del recibo de pago de rentas al ir anexado a la propia demanda y está el registro correspondiente de la fecha en la que fue presentada ante la oficialía de partes, ahora bien, en las pruebas documentales estas a nuestra forma de ver expresamente fueron aceptadas por el demandado en virtud de que se allana a la demanda o sea, confeso, todos los hechos narrados por el actor no objetando ningún documento en cuanto a su valor probatorio, por lo que el juez por oficio en el caso de que la demanda de prórroga haya sido presentada con posterioridad al vencimiento del contrato de arrendamiento o no sea adjuntada a la misma el recibo correspondiente de pago de rentas o cualquier otro documento que acredite estar el arrendatario al corriente de sus rentas debería de desechar de pleno derecho la demanda.

Ya para terminar con este inciso sentimos que es legal y aceptable tanto como para el actor como para el demandado el conceder una prórroga y se le de la desocupación una vez terminado ésto, siempre y cuando ambas partes hayan actuado de buena fé y sin dolo.

3.2. LA PROCEDENCIA E IMPROCEDENCIA DE LA PRORROGA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En el inciso 2.2 del Capítulo II se analizarán los requisitos legales de la prórroga y dándose éstos se da la procedencia o improcedencia de la misma, para que una prórroga sea procedente debe de ser solicitada en tiempo y el arrendatario debe estar al corriente en el pago de sus rentas, exhibiendo para ello el recibo correspondiente o cualquier otro documento que así lo amerite, y por supuesto la prórroga es improcedente cuando no llena alguno de estos requisitos.

El conflicto surge cuando es improcedente una prórroga y es admitida por el juez, tomando en cuenta de que al ser presentada la demanda el juez puede dictar su resolución en tres sentidos, los cuales son: **Admisión de la demanda.**- Dándose ésta en virtud de que se reúnen los requisitos de estructura de demanda y que han hecho acompañar los documentos y copias necesarias. **La Previsión.**- Esta se da cuando la demanda sea oscura o irregular. **Deschamiente.**- Opera cuando el juez considera que la demanda no reúne los requisitos legales y los defectos sean insubsanables.

En una demanda de prórroga cuando no reúna los requisitos, debería ser desechada tomando en cuenta de que el juez tiene facultad de resolverlo así. En el inciso anterior comentamos sobre cuál es la principal pretensión del arrendatario y que es mantenerse en la posesión del inmueble el mayor tiempo posible, originándose así la interposición de ciertos medios de defensa improcedentes, los cuales malamente son admitidos, como por ejemplo: cuando se demanda a juicio de terminación de contrato, el arrendatario y éste entabla demanda de prórroga fuera de tiempo e interpone en el juicio primero la excepción de conexidad de la causa a efecto de retardar el procedimiento y hasta cierto punto lo logra.

Por lo que a nuestra forma de ver, este derecho de prórroga que el legislador creo para la protección del arrendatario ha sido aprovechada malamente por parte del inquilino, más que un derecho se ha utilizado como una buena forma de retardar los procedimientos judiciales.

Ahora bien, cuando se interpone una demanda de prórroga que llena todos los requisitos establecidos, prácticamente el arrendador no tiene más medio de defensa que el allanamiento y reconvenir la entrega el día prefijado, por lo que es procedente y conforme a derecho justo el conceder la prórroga a un arrendatario que ha llenado todos los requisitos.

Así mismo cabe hacer mención, que tanto como requisito legal como para que sea procedente la prórroga de un contrato de arrendamiento es necesario la exhibición del documento base de la acción, el cual es el contrato de arrendamiento, ya que sin él, en primer lugar no hay acción que intentar y en segundo no se llena un requisito para la solicitud de la prórroga que es el tiempo, el cual debe ser durante la vigencia del contrato, entendiéndose que esto se da sólo en contratos celebrados de manera expresa, más no tácitamente.

Lo desarrollado en el presente inciso va aunado a que siendo procedente una prórroga, los juicios judiciales son largos y aunque se haya establecido una demanda improcedente por razones de tiempo se vuelve como si hubiera sido procedente para los intereses del arrendatario por lo que pensamos que si las normas fueron creadas para salvaguardar los intereses de la comunidad y dirimir los conflictos entre particulares, deben de aprovecharse de una manera adecuada y bien intencionada.

3.3. LA TÁCITA RECONDUCCION

La tácita reconducción es la prórroga por manifestación tácita de la voluntad, cuando el arrendador permite que el arrendatario continúe en el uso de la cosa en forma indefinida y acepta el pago de la renta.

Tiene lugar la tácita reconducción cuando se vence el contrato de arrendamiento o su prórroga, si la hubo, de tal manera que se transforma el término de fijo a voluntario cuando se trata de finca urbana, o bien se estaría renovando el contrato por un año más cuando el predio fuese rústico, en la tácita reconducción existe un consentimiento tácito que deriva de hechos indubitables, que demuestran la intención en el arrendatario de continuar en el uso y goce de la cosa y en el arrendador de permitir a que se continúe en esa situación.

La tácita reconducción esta regulada en los artículos 2486 y 2487 del Código Civil para el Distrito Federal.

ARTICULO 2486.- SI DESPUES DE TERMINADO EL ARRENDAMIENTO SIN OPOSICION EN EL GOCE Y USO DEL PREDIO Y ESTE ES RUSTICO, SE ENTENDERA RENOVADO EL CONTRATO POR OTRO AÑO.

ARTICULO 2487.- EN EL CASO DEL ARTICULO ANTERIOR SI EL PREDIO FUESE URBANO, EL ARRENDAMIENTO CONTINUARA POR TIEMPO INDEFINIDO Y EL ARRENDATARIO DEBERA PAGAR LA RENTA QUE CORRESPONDA AL TIEMPO QUE EXEDA DEL CONTRATO CON ARREGLO A LO QUE PAGABA.

Ahora bien, no existe la tácita reconducción por voluntad de una de las partes, sino que debe existir la voluntad de ambos, pero conforme al artículo 2488 cesan las obligaciones contraídas por terceros para garantía del contrato.

ARTICULO 2488.- CUANDO HAYA PRORROGA EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y EN EL CASO DE QUE HABLAN LOS DOS ARTICULOS ANTERIORES, CESAN LAS OBLIGACIONES OTORGADAS POR UN TERCERO PARA LA SEGURIDAD DEL ARRENDAMIENTO, SALVO CONVENIO EN CONTRARIO.

A nuestra forma de ver, si ambas partes por manifestación tácita de su voluntad prorrogan un contrato de arrendamiento, debe subsistir la obligación otorgada por un tercero, esto en virtud de que el inmueble siga siendo ocupado por el inquilino y así el arrendador quede garantizado por posibles daños a su inmueble.

Cuantas veces se ha visto que los inquilinos dejan los inmuebles completamente destruidos y desaparecen sin que el arrendador tenga con quien poder hacer exigible la reparación de los mismos, por lo que más aún debe seguir garantizado el inmueble por un tercero aún estando en juicio, y terminado éste hasta que se de la desocupación del mismo y se de fe de que el inmueble no presenta más daños que los del uso común.

De conformidad con la Suprema Corte de Justicia de la Nación:

LA TACITA RECONDUCCION SOLO OPERA EN LOS CONTRATOS POR TIEMPO FIJO, NO EN LOS INDEFINIDOS.

QUINTA EPOCA:
TOMO LXXXII, PAG. 878, ASUNSOLO DE
HERRERA EMILIA, E VOTOS.
SEXTA EPOCA, CUARTA PARTE:

VOL. XIX, PAG. 47 A.D. 763/57.
CONSTANTINO DIAZ GARCIA. 5 VOTOS.
VOL. XXVIII, PAG. 100 A.D. 2514/59. MARIA
ISABLE LEON. UNANIMIDAD DE 4 VOTOS.

Y para que opere se requiere que el inquilino continúe en el uso y disfrute de la cosa arrendada después del vencimiento del plazo señalado en el contrato y que no exista oposición por parte del arrendador.

En las controversias que versan en el arrendamiento, existe una jurisprudencia la cual ha sido muy utilizada para no dejar operar la tácita reconducción, ahorrándose así las diligencias de Jurisdicción Voluntaria.

ARRENDAMIENTO, REQUISITOS PARA QUE NO OPERE LA TÁCITA RECONDUCCION DEL.-
LOS REQUISITOS NECESARIOS PARA QUE NO OPERE LA TÁCITA RECONDUCCION, SON DOS A SABER: A) OPOSICION DEL ARRENDADOR DENTRO DE UN TERMINIO PRUDENTE QUE SE HA FIJADO EN DIEZ DIAS Y, B) FORMA DE EXTERIORIZAR ESA OPOSICION, QUE PUEDE SER MEDIANTE NOTIFICACION FEHACIENTE AL ARRENDATARIO O POR OTROS MEDIOS INDIRECTOS QUE LA HAGAN PATENTE.

AMPARO DIRECTO 2493/1962. ROBERTO
ELOISA PENSADO ZAYAS. JUNIO 18 DE 1964.
UNANIMIDAD DE 4 VOTOS
3ª SALA SEXTA EPOCA, VOL. LXXXIV, CUARTA
PARTE, PAG. 38

Por lo que la tácita reconducción no es más que una forma de continuar la relación contractual entre arrendador y arrendatario, la cual debe de ajustarse y seguir los mismos lineamientos plasmados en el contrato expreso, más no porque siendo tácito se pretendan modificar las obligaciones como podría ser un aumento excesivo de renta o un cambio en el uso que fue convenido, entre otras obligaciones.

Una diferencia clara entre la prórroga de contrato de arrendamiento y la tácita reconducción es la Taxis relacionada:

ARRENDAMIENTO, DISTINCION ENTRE TACITA RECONDUCCION Y PRORROGA DE LOS CONTRATOS DE.-AUN CUANDO LA PRORROGA Y LA TACITA RECONDUCCION DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO TIENEN EN COMUN, QUE EL CONTRATO PRORROGADO O RECONDUCTO SEA DE PLAZO FIJO Y LA CONTINUACION DE SUS EFECTOS DESPUES DE TERMINADO ESTE, TIENEN NOTABLES DIFERENCIAS QUE LAS DISTINGUEN: LA PRORROGA ES UN DERECHO QUE SE DA AL INQUILINO QUE ESTA AL CORRIENTE EN EL PAGO DE SUS RENTAS Y SI ESTE QUIERE HACER USO DE EL, TENDRA ANTES DE QUE TERMINE EL CONTRATO QUE CONVENIRLO EXPRESAMENTE CON EL ARRENDADOR, O EN CASO DE NEGATIVA DE ESTE DEBEN DARSELA JUDICIALMENTE, Y TAL PRORROGA TRATANDOSE DE FINCA URBANA TENDRA POR EFECTO QUE EL ARRENDAMIENTO CONTINUE POR UN AÑO O MAS, ESTO ES, TIENE UN PLAZO FIJO; EN CAMBIO LA TACITA RECONDUCCION NO TIENE QUE DAMANDARLA EL ARRENDATARIO, SIMPLEMENTE SE REALIZA POR LA TOLERANCIA DEL ARRENDADOR, DE QUE EL INQUILINO CONTINUE EN EL USO Y GOCE DE LA FINCA ARRENDADA CON LA CIRCUNSTANCIA DE QUE EN ESTE CASO SE REALIZA UNA PROLONGACION DEL CONTRATO CON LA MODIFICACION LEGAL DE SER POR TIEMPO INDEFINIDO, PERO QUEDANDO VIVOS LOS DEMAS PACTOS DEL CONTRATO RECONDUCTO.

SEXTA EPDCA, CUARTA PARTE:
VOL.XXXVII,PAG. 28 A.D. 4892/56.JOSEFA
MENA DE CASTRO. UNANIMIDAD DE 4
VOTOS.

Asimismo para terminar este inciso, es importante hacer alusion de que la fàcilita reconducciòn se suspende con la presentaciòn de la demanda, ya que en este caso se aprecia una oposiciòn clara por parte del arrendador.

3.4. EL SUBARRIENDO EN LA PRORROGA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

El subarriendo tiene lugar cuando el arrendatario, a su vez arrienda el mismo bien que recibe en arrendamiento a un tercero, como consecuencia existen dos arrendamientos sobre la misma cosa.

En nuestra opinión el subarriendo implica dos contratos. El que se originó inicialmente con el arrendador y arrendatario, y el que se celebra entre el arrendatario con el subarrendatario.

El artículo 2480 del Código Civil para el Distrito Federal, preve esta situación por lo cual dice:

EL ARRENDATARIO NO PUEDE
SUBARRENDAR LA COSA ARRENDADA EN
TODO, NI EN PARTE NI CEDER SUS
DERECHOS, SIN CONSENTIMIENTO DEL
ARRENDADOR; SI LO HICIERE, RESPONDERA
SOLIDARIAMENTE CON EL
SUBARRENDATARIO DE LOS DAÑOS Y
PERJUICIOS.

En este precepto legal se determina que el subarrendamiento para que sea legal debe ser con el consentimiento del arrendador y aunque no se estipula en el artículo, a nuestro criterio éste debe ser expreso con el fin de evitarse una posible confusión, y si éste se celebra sin el consentimiento del arrendador es una causa de rescisión del contrato tal y como lo establece el artículo 2489 fracción III de la Ley antes invocada. Para la cual existe jurisprudencia:

ARRENDAMIENTO.SUBARRENDATARIO

NO EXISTEN VINCULOS JURIDICOS ENTRE SUBARRENDATARIO Y EL ARRENDADOR, SI ESTE NO HA APROBADO EXPRESAMENTE EL SUBARRIENDAMIENTO.

QUINTA EPOCA:

TOMO VI, PAG. 702, MOGUEL CLARA

TOMO VI, PAG. 706, MOGUEL MANUEL A.

TOMO VI, PAG. 711, MOGUEL CLARA

TOMO VII, PAG. 127, LEON DE GARAY ALFONSO.

TOMO IX, PAG. 229, DUPONT JERONIMO.

La autorización para subarrendar puede ser general, pero se determina en ella la persona del subarrendatario, y especial si se determina específicamente al subarrendatario o si el arrendador aprueba expresamente el subarrendamiento*

ARTICULO 2482.- SI EL ARRENDADOR APRUEBA EXPRESAMENTE EL CONTRATO ESPECIAL DE SUBARRIENDO, EL SUBARRENDATARIO QUEDA SUBROGADO EN TODOS LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO A NOS SER QUE POR CONVENIO SE ACUERDE OTRA COSA.

Teniendo aplicación este artículo, no hay ninguna necesidad de elaborar otro contrato o añadir al original nada, ya que en las mismas circunstancias que se pacto por el arrendador y el arrendatario, subsistirán entre el subarrendatario y arrendador.

ARTICULO 2481.- SI EL SUBARRIENDO SE HICIERE EN VIRTUD DE LA AUTORIZACION GENERAL CONCEDIDA EN EL CONTRATO, EL ARRENDATARIO SERA RESPONSABLE AL ARRENDADOR COMO SI EL MISMO CONTINUARA EN EL USO O GOCE DE LA COSA.

En este caso, el arrendatario se responsabiliza de cualquier mal uso que se le pueda dar al inmueble, esta forma se da cuando el arrendatario obtiene un lucro por el subarriendo, cada mes pagando la renta al arrendador segun lo pactado, y en virtud de que inflò la renta, se queda a su favor cierta cantidad de dinero.

Entrando al subarriendo en la pròrroga, en nuestra opiniòn, cuando el subarriendo se da en forma especial, el subarrendatario si tiene el derecho de invocar la pròrroga en virtud de que se subrogò todos los derechos y obligaciones que tenia el inicial inquilino, entre ellos el de pròrroga, pero en el caso contrario si el subarriendo se da en forma general, a nuestro criterio no deberia de operar la pròrroga, puesto que el subarrendatario no tiene ningùn derecho a exigirla, en virtud de que es considerado como un tercero el cual no tiene relaciòn contractual con el arrendador, y en el caso del arrendatario èste no habita físicamente el inmueble.

Tomando en cuenta que uno de los principios fundamentales de la pròrroga del contrato de arrendamiento es el garantizar una permanencia determinada al inquilino, en el inmueble de subarriendo en forma general, no està existièndo este fin en virtud de que el arrendatario màs que pretender una permanencia està obtenièndo un lucro propio.

TESIS RELACIONADA

SUBARRIENDO, PRORROGA DEL.

CUANDO EXISTE DISCUSION ENTRE LOS DERECHOS DEL ARRENDATARIO Y SUBARRENDATARIO, INDEPENDIEMENTE DEL PROPIETARIO O ARRENDADOR, AQUELLOS DEBEN REGIRSE POR LAS DISPOSICIONES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y CONSECUENTEMENTE, EL SUBARRENDATARIO PUEDE

VALIDAMENTE EJERCER LOS DERECHOS
CONSIGNADOS EN EL ARTICULO 2485 DEL
CODIGO CIVIL, RELACIONADOS CON LA
PRORROGA DEL CONTRATO, EN LOS CASOS
EN QUE EL PROPIO PRECEPTO INDICA.
QUINTA EPOCA:
TOMO LVII, PAG. 1022. PEZETSKY JAIME.

Ahora bien, cuántas veces se han dado casos en los que el arrendatario recibe por terceras personas una suma de dinero a cambio de la posesión física del inmueble sin consentimiento del arrendador, y éste al intentar un juicio recisorio, el cual suele ser largo, tiene que absorber las consecuencias que trae consigo este supuesto subarriendo de personas que no cuentan con soporte legal alguno para justificar su estancia en el inmueble.

Por lo que a nuestra forma de ver debería de crearse un procedimiento sumarísimo para evitar esta clase de situaciones a perjuicio de los arrendadores, ya que el arrendamiento debe ser un beneficio para el original arrendatario por la necesidad que tiene éste de habitación, más no una forma de lucro en perjuicio del arrendador.

CAPITULO 4

JURISPRUDENCIAS EN RELACION A LA PRORROGA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

4.1. JURISPRUDENCIAS EN RELACION A LA PRORROGA DEL ARRENDAMIENTO.

1° C.3. ARRENDAMIENTO DE
FINCAS URBANAS DESTINADAS A
HABITACION, OPORTUNIDAD DE HACER
VALER LA PRORROGA DEL CONTRATO DE
(REFORMAS PUBLICADAS EN EL DIARIO
OFICIAL DE LA FEDERACION DE 7 DE
FEBRERO DE 1985).- SI BIEN ES CIERTO
QUE EN TERMINOS DEL ARTICULO 2448 DEL
CODIGO CIVIL, LAS DISPOSICIONES
RELATIVAS AL ARRENDAMIENTO DE FINCAS
URBANAS DESTINADAS A LA HABITACION,
SON DE ORDEN PUBLICO E INTERES SOCIAL,
LA FRASE " A VOLUNTAD DEL
ARRENDATARIO..." NO SIGNIFICA QUE EN
CUALQUIER TIEMPO ESTE EN POSIBILIDAD
DE RECLAMAR LA PRORROGA DEL
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, SINO TAN
SOLO QUE QUEDA A SU LIBRE ALBEDRIO
RECLAMARLA, O NO, PERO SI LO HACE
DEBERA EJERCITARLA OPORTUNAMENTE, ES
DECIR, ANTES DE QUE CONCLUYA EL PLAZO
DE SU DURACION.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA
CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

AMPARO DIRECTO 3281/87.- YOLANDA
CAVERO HUERTA.- 12 FEBRERO DE 1988.-
UNANIMIDAD DE VOTOS.- PONENTE:
EDUARDO LARA DIAZ.

AMPARO DIRECTO 1666/88.- MA. DE LOS
ANGELES LAZARIN DE BALCORTA. 24 JUNIO
DE 1988.- UNANIMIDAD DE VOTOS.-
PONENTE: LUZ MA. PERDOMO JUVERA.-
SECRETARIA: IRMA RODRIGUEZ FRANCO.

AMPARO DIRECTO 3346/88. SARA
ALBOURKREK.- 26 DE ENERO DE 1989.-
UNANIMIDAD DE VOTOS.- PONENTE: RAFAEL
GONZALEZ CORRALES.- SECRETARIA
JOSAFAT SANCHEZ DOMINGUEZ.
AMPARO DIRECTO 3176/88.- ANTOLIN DIAZ
MEDINA.-10 FEBRERO DE 1989.-
UNANIMIDAD DE VOTOS.- PONENTE: LUZ
MA. PERDOMO JUVERA.
AMPARO DIRECTO 3111/88 RODOLFO
APARICIO ROSAS.- 17 FEBRERO DE 1989.-
UNANIMIDAD DE VOTOS.- PONENTE:
EDUARDO LARA DIAZ.
PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA
CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO,
JURISPRUDENCIA I. 1º C. GACETA No. 22-24.
PAG. 131.

Con esta tesis queda mas que entendido que la pròrroga
debe ser solicitada durante la vigencia del contrato, puesto que como
en capitulos anteriores lo señalamos, no puede prorrogarse lo que no
existe.

3º. 66. ARRENDAMIENTO DE FINCAS
URBANAS DESTINADAS A LA HABITACION.
ES IRRENUNCIABLE EL TERMINO QUE
ESTABLECE EL ARTICULO 2478 DEL CODIGO
CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.-
[REFORMAS DE 1985]. EL ARTICULO 2478
DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO
FEDERAL, AUN CUANDO NO SE ENCUENTRA
COMPRENDIDO DENTRO DEL CAPITULO
CUARTO, TITULO SEXTO DE LA SEGUNDA
PARTE, DEL LIBRO CUARTO DEL CODIGO
CIVIL, QUE LA LEY CONSIDERA DE ORDEN
PUBLICO E INTERES SOCIAL, ESTA
INTIMAMENTE RELACIONADO CON LAS
DISPOSICIONES QUE PREVE EL
MENCIONADO CAPITULO QUE SE REFIERE AL
ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS
DESTINADAS A LA HABITACION, POR
ESTABLECER DICHO PRECEPTO EL PLAZO DE
TERMINACION DE LOS CONTRATOS DE
ARRENDAMIENTO QUE NO SE HUBIEREN

CELEBRADO POR TIEMPO DETERMINADO;
MOTIVO POR EL CUAL NO PUEDE SER
SUSCEPTIBLE DE RENUNCIA VOLUNTARIA
POR LAS PARTES EL PLAZO QUE FIJA EL
ARTICULO EN CUESTION, YA QUE DICHA
DISPOSICION DEBE CONSIDERARSE DE
ORDEN PUBLICO E INTERES SOCIAL CUANDO
EL DESTINO DEL BIEN ARRENDADO SEA EL
DE HABITACION.

CONTRADICCION DE TESIS 17/89.- ENTRE
LAS SUSTENTADAS POR EL PRIMER Y
TERCER TRIBUNALES COLEGIADOS EN
MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. 4 DE
JUNIO DE 1990.- UNANIMIDAD DE 4
VOTOS.- PONENTE: IGNACIO MAGAÑA
CARDENAS.- SECRETARIO: PABLO JESUS
HERANDEZ MORENO.

TESIS DE JURISPRUDENCIA 16/90 APROBADA
POR LA TERCERA SALA DE ESTE ALTO
TRIBUNAL EN SESION PRIVADA CELEBRADA
EL 18 DE JUNIO DE 1990. UNANIMIDAD DE 4
VOTOS.

3ª SALA, JURISPRUDENCIA 3ª.66. GACETA
No. 32 DEL SEMANARIO JUDICIAL DE LA
FEDERACION. PAG. 17

La presente tesis hace alusion a lo que es la jurisdicción voluntaria, a nuestra forma de ver, nos parece una tesis acertada, puesto que usualmente cuando una persona pretende alquilar un inmueble, el contrato que firma es completamente desfavorable a sus intereses, en los contratos que se conocen de machote generalmente traen impresa una clausula de renuncia al articulo 2478, esto a efecto de favorecer al arrendador y pretender ganar tiempo en un posible juicio.

1.2.º C. 5. ARRENDAMIENTO DE FINCAS
URBANAS DESTINADAS A HABITACION,
OPORTUNIDAD DE HACER VALER LA
PRORROGA DEL CONTRATO DE.- LA
PRORROGA QUE PREVIENE EL ARTICULO
2448-C DEL CODIGO CIVIL PARA EL
DISTRITO FEDERAL, CREADO POR EL
DECRETO PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL

DE LA FEDERACION DEL 7 DE ENERO DE 1985 Y A QUE TIENE DERECHO EL INQUILINO, DEBE SOLICITARSE, SI SE REUNEN LOS REQUISITOS DE LEY, EN EL JUICIO ORDINARIO EJERCITANDO LA ACCION CORRESPONDIENTE, O AL CONTESTAR LA DEMANDA, EN VIA DE RECONVENCION, ANTES DE QUE CONCLUYA EL TERMINO DEL CONTRATO, PORQUE ESTA FIGURA JURIDICA NO OPERA POR MINISTERIO DE LEY.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

AMPARO DIRECTO 1397/88.- RUBEN PRADO CANO.- 31 DE MAYO DE 1988.- UNANIMIDAD DE VOTOS.- PONENTE: MARTIN ANTONIO RIOS.- SECRETARIO ANASTACIO MARTINEZ GARCIA.

AMPARO DIRECTO 1597/88.- FELIPE AGUILAR GONZALEZ.- 15 DE JUNIO DE 1988.- UNANIMIDAD DE VOTOS.- PONENTE: JOSE JOAQUIN ZAMORA.- SECRETARIO CESAR AUGUSTO FIGUEROA SOTO.

AMPARO DIRETO 1507/88.- JOSE ESCALERA MENDOZA.- 30 JUNIO DE 1988.- UNANIMIDAD DE VOTOS.- PONENTE: JOSE JOAQUIN HERRERA ZAMORA.- SECRETARIO: CESAR AUGUSTO SOTO.

A nuestro criterio esta tesis nos parece obsoleta, en virtud de que si se demanda la terminacion del contrato es porque este fenecio. Si al momento de reconvenir, el arrendatario solicita la prórroga ya esta fuera de tiempo. ahora bien, si el arrendador demanda la desocupación antes de que venza el contrato, el juzgador de oficio lo desecha la demanda por inoperante. Ya que no se puede demandar la terminación de algo que aún no ha terminado.

3° 39. ARRENDAMIENTO DE FINCAS DESTINADAS A HABITACION EN EL DISTRITO FEDERAL. LAS CONTROVERSIAS QUE SE SUSCITEN CON ESE MOTIVO PUEDEN VENTILARSE ANTE ARBITRO.- DE UNA INTERPRETACION ARMONICA DE LAS NORMAS JURIDICAS QUE REGULAN EL

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA CASA HABITACION EN EL DISTRITO FEDERAL, SE CONCLUYE QUE EN NINGUNA DE LAS DISPOSICIONES REFORMADAS O ADICIONADAS EN ESTA MATERIA EL LEGISLADOR PRECISO QUE LOS INTERESADOS UNICAMENTE DEBIAN ACUDIR ANTE LOS TRIBUNALES JURISDICCIONALES O INSTANCIAS ADMINISTRATIVAS (PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR, CONFORME A LOS ARTICULOS 57 BIS Y 59 BIS DE SU LEY), PARA DISLUCIDAR LAS CONTROVERSIAS EN CUESTION Y MENOS AUN ESTABLECIO LA PROHIBICION EXPRESA PARA QUE ESTE TIPO DE CONTIENDAS PUDIERAN DIRIMIRSE ANTE ARBITRO COMO PUEDE CORROBORARSE CON LA LECTURA DEL ARTICULO 615 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL. POR CONSIGUIENTE LAS PARTES CONTRATANTES TIENEN EL DERECHO DE COMPROMETER ANTE ARBITRO ESTA CLASE DE CONFLICTOS, EL CUAL DEBERA RESPETAR LOS DERECHOS DEL ARRENDATARIO.

CONTRADICCION DE TESIS 2/89.- ENTRE LAS SUSTENTADAS POR EL SEGUNDO Y TERCER TRIBUNALES EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. 6 DE NOVIEMBRE DE 1989.- UNANIMIDAD DE 4 VOTOS.- PONENTE: SERGIO HUGO CHAPITAL GUTIERREZ.- SECRETARIO FRANCISCO JAVIER CARDENAS.- AUSENTE: MARIANO AZUELA GUITRON.

TEXTO DE LA TESIS APROBADO POR LA TERCERA SALA EN SESION EL 27 DE NOVIEMBRE DE 1989, POR UNANIMIDAD DE 4 VOTOS. 3ª SALA. JURISPRUDENCIA 3ª. 39 GACETA No. 22-24 DEL SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACION, PAG. 56.

Como ya es sabido en cuestiones de arrendamiento, la Procuraduría Federal de Consumidor, también se le ha facultado para dirimir las controversias en materia de arrendamiento y en la cual se siguen todas las etapas procesales, pero aquí hay algo muy interesante, la Procuraduría no tiene facultades de ejecución por lo que si se pretende hacer valer un fallo debe de homologarla a un juez de arrendamiento para que éste ejecute.

Creemos que sólo debería de dirimir las controversias como árbitro de las partes para conciliar más no para juzgar, ya que para este efecto existen los Tribunales Jurisdiccionales en la materia.

ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL CASO EN QUE DEBE SOBRESEERSE

CUANDO EL INQUILINO RECLAMA LA SENTENCIA DEFINITIVA DONDE SE OBTUVO LA PRORROGA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO MATERIA DE LA DEMANDA O RECONVENCION, SI DICHA PRORROGA YA TRANSCURRIO PROCEDE SOBRESEER EN EL JUICIO DE GARANTIAS CORRESPONDIENTE CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LAS FRACCIONES V Y XVII DEL ARTICULO 73 Y III DEL 74 DE LA LEY ORGANICA DE LOS ARTICULOS 106 Y 107 CONSTITUCIONALES, PUES AL HABER TRANSCURRIDO LA PRORROGA SOLICITADA SIN QUE DESOCUPARA LA LOCALIDAD ARRENDADA, ES CUESTIONABLE QUE YA OBTUVO LOS BENEFICIOS QUE PRETENDIA CON LA INTERPOSICION DEL JUICIO DE GARANTIAS, POR LO QUE CARECE DE INTERES JURIDICO; ADEMAS A DEJADO DE EXISTIR EL OBJETO DEL ACTO RECLAMADO, NO OBSTANTE QUE CONTINUA LA SUBSISTENCIA DEL MISMO, LO QUE HACE IMPOSIBLE QUE AUN EN EL SUPUESTO DE QUE SE DICTARA SENTENCIA FAVORABLE, EL AMPARO PRODUJERA EFECTOS RESTITUTORIOS.
SEXTA EPOCA, CUARTA PARTE:
VOL. LVI, PAG. 9 A.D. 2366/60. MIGUEL EDMUNDO ALAMOY. MAYORIA DE 3 VOTOS.

VOL. XCVII, PAG. 64 A.D. 7951/62.
HORTENCIA ELIZONDO DE SOTO. 5 VOTOS.
VOL. CVIII PAG. 77 A.D. 1037/65 MIGUEL
ROBLES SANCHEZ, UNANIMIDAD DE 4
VOTOS.
VOL. CXVI, PAG. 26 A.D. 7893/65. HERMILIO
SANCHEZ NAVA. 5 VOTOS
VOL. CXXXVIII, PAG. 39 A.D. 9715/65. MARIA
ANTONIETA MONTAÑO. UNANIMIDAD DE 4
VOTOS.
SEPTIMA EPOCA, CUARTA PARTE:
VOLS. 181-186 A.D. 1732/83. "CENTRO
OPTICO DENTAL DE MEXICALI", S.A. 5
VOTOS.

Esta situación es muy común en los juicios de prórroga, ya que el arrendatario no se conforma con el término que le fue concedido sino que intenta alargar los juicios para permanecer el mayor tiempo posible en posesión del inmueble, por lo que se nos hace muy acertado esta tésis, con el fin de depurar el ejercicio de la función jurisdiccional.

ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL.

LA PRORROGA LA ESTABLECE EL ARTICULO 2485 DEL CODIGO CIVIL, DEBE CONTARSE A PARTIR DE LA FECHA EN QUE EL PACTO HAYA VENCIDO, Y NO DESDE LA FEHA EN QUE SE PRONUNCIE EL FALLO QUE DECIDE QUE TAL PRORROGA ES PROCEDENTE, POR LO QUE SE PRORROGA POR UN AÑO O MAS, ES EL TERMINO FIJADO EN EL CONTRATO Y NO UN LAPSO INDETERMINADO.
SEXTA EPOCA, CUARTA PARTE: VOL. XLVI,
PAG. 37 A.D. 6033/60 ,ARIA DE JESUS LIRA
MACIAS. 5 VOTOS.

La presenta tésis es muy acertada al esclarecer el momento en que opera la prórroga, ya que si estuviéramos en el caso de que el término comienza a partir de la pronunciaciòn del fallo del juez, practicamente ya no estaríamos en el caso de un año de prórroga tal y como lo establece el artículo 2485, sino de tal vez tres, cuatro o más

años de prórroga, perdiéndose así el fin por el que se legisó el anterior precepto legal.

ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL CONTRATO DE.

SI AL DICTARSE LA SENTENCIA DE LA PRIMERA INSTANCIA YA HA CORRIDO EL TERMINO DE LA PRORROGA OBJETO DEL JUICIO PROMOVIDO POR EL INQUILINO, EL JUZGADOR DEBE DECLARARLO ASI Y CONDENAR A LA DESOCUPACION DEMANDADA POR EL ARRENDADOR, POR TERMINACION DEL CONTRATO, DADO QUE AL DICTARSE LA SENTENCIA YA HA CONCLUIDO TANTO EL PLAZO DEL CONTRATO COMO EL DE LA PRORROGA.

SEXTA EPOCA, CUARTA PARTE: VOL. LXXI, PÁG. 45 A.D. 5796. TERESA RAMIREZ DE PEREZ. UNANIMIDAD DE 4 VOTOS. VOL. II, PÁG. 31 A.D. 431/62. DANIEL RANGEL CAMACHO. UNANIMIDAD DE 4 VOTOS.

En la presente tesis caemos en el caso de los juicios que se alargan y traen consigo, que una vez terminado el plazo de prórroga siguen las partes en litigio ya por acciones inexistentes, a nuestro criterio el juzgador mas que condenar al arrendatario la desocupación en sentencia de primera instancia debería de precluir el juicio en la etapa judicial en la que se encontrará esto, a efecto de que no se provoque una violación a los derechos del arrendador más no a los del arrendatario en virtud de que lo solicitado por esto se dió aunque haya sido estando en litigio.

ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL CONTRATO DE.

SI EL INQUILINO AL CONTESTAR LA DEMANDA RECLAMA LA PRORROGA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, DICHA PRORROGA DEBERA SOLICITARSE MEDIANTE

ACCION AUTONOMA RECONVENCIONAL, Y
NO LIMITARSE A PEDIRLA A TRAVES DE UNA
EXCEPCION.

SEXTA EPOCA, CUARTA PARTE: VOL. XCIII,
PAG. 28 A.D. 4400/61. AMALIAC. VDA. DE
BADILLO. UNANIMIDAD DE 4 VOTOS.

En esta tésis se nos ocurre pensar que opera en juicios rescisorios o algún otro juicio que se pueda entablar, estando vigente el contrato de arrendamiento; puesto que, como lo manifestamos en la tésis anterior si se pidiera la prórroga por via reconvenacional en un juicio de terminación de contrato, ésta sería solicitada fuera de tiempo. Ahora bien, siguiendo con el análisis de la presente tésis es acertado el hacer alusión de que la prórroga debe solicitarse en via de reconvenaci n y no por excepción, ya que las excepciones es una oposici n a la acción del actor y la reconvenaci n es la solicitud de una pretención.

ARRENDAMIENTO, PRORROGA RENUNCIABLE.

LA PRORROGA DE LOS CONTRATOS QUE
ESTABLECE EL ARTICULO 2485 DEL CODIGO
CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL ES
RENUNCIABLE POR NO SER DISPOSICION DE
ORDEN PUBLICO.

SEXTA EPOCA, CUARTA PARTE: VOL. XXI,
PAG. 61 A.D. 2126. FRANCISCO GARCIA
GOMEZ. UNANIMIDAD DE 4 VOTOS. VOL.
XLVII. PAG. 94 A.D. 7587/59. MOISES B.
COHEN. UNANIMIDAD DE 4 VOTOS. VOL.
LXII. PAG. 83 A.D. 4458/61 JOSE RUBIO
ACERO. 5 VOTOS.

A diferencia de lo estatuido por el articulo 2448 C ésta si puede ser renunciable por via de cláusula en el propio contrato de arrendamiento, ya que para ser no renunciable debora de ser de órden público.

ARRENDAMIENTO. VALOR DE LA PRORROGA
CONVENCIONAL POSTERIOR A LA LEGAL.

CUANDO EN UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUSCESIVAMENTE CONVIENEN EN VARIAS PRORROGAS, HASTA QUE SE VENZA LA ULTIMA DE PLAZO FIJO QUE SE SEÑALE, SERA CUANDO PROCEDA LA FORZOSA O LEGAL QUE IMPONE LA LEY, DEBIDO A QUE LAS ANTERIORES QUE FUERON CONVENCIONALES NO EXCLUYEN LA PROCEDENCIA DE LA LEGAL, PUES ESTAS SIGUEN DANDO PLAZO AL CONTRATO. POR LO TANTO, SI EN ESTE ULTIMO NO SE MENCIONA QUE LA PRORROGA CONVENCIONAL COMPRENDA O SUSTITUYA A LA LEGAL, DEBERA ESTABLECERSE QUE UN CONTRATO POR TIEMPO FIJO QUE SE PRORROGUE VOLUNTARIAMENTE POR LAS PARTES EN UNA O MAS ACCIONES, AL VENCIMIENTO DEL PLAZO QUE ESTIPULE EN ULTIMA PRORROGA CONVENCIONAL, SERA CUANDO OPERE LA LEGAL, YA QUE SERA HASTA ENTONCES CUANDO SE VENZA EL TERMINO PACTADO.

SEXTA EPOCA, CUARTA PARTE: VOL. LXVII,
PAG. 37. A.D. 7371/61. LUCIA DE SANTIAGO
DE LA LUNA. 5 VOTOS.

En nuestra opinión debería de ser improcedente esta tésis, en virtud de que si por ejemplo, yo como arrendatario pacto con el arrendador prorrogar el contrato de arrendamiento en via convencional, estoy haciendo uso de mi derecho, si no lo pido por via legal fue porque así conviene a mis intereses, pero más no tendría derecho a que una vez terminada por via convencional la solicitara por via legal puesto que ya no hablaríamos de dos años sino de cuatro años, situación que es completamente violatoria a los intereses del arrendador, ya que si hubiera una prohibición establecida por las normas en la materia, desde su inicio hubiera sido solicitada por la via legal, puesto que el derecho de prórroga se está ejerciendo por cualquier via que se decida ejercer.

4.2. PUNTOS DE VISTA ENFOCADOS A LA DEFENSA DEL ARRENDADOR Y ARRENDATARIO.

En el presente inciso procuraremos enfocar las diversas posturas que toman tanto el arrendador como el arrendatario, y si están bien canalizadas conforme a los medios de defensa que hacen valer ambos.

PUNTOS DE VISTA ENFOCADOS A LA DEFENSA DEL ARRENDATARIO:

Como en capítulos anteriores hicimos alusión, para el arrendatario cuyo fin primordial es buscar la permanencia más prolongada del uso del inmueble, situación que es definitivamente válida, ya que es sabido el problema de habitación tan grande que existe aquí en la Ciudad de México, y por consiguiente las rentas son inalcanzables económicamente para muchas personas.

Ahora bien los derechos que le otorgan las leyes en la materia, hasta cierto punto algunos son justos, como podríamos mencionar el aumento de rentas anual, el cual no deberá incrementarse más de un 85%, sobre el incremento del salario mínimo, esto deriva de tantas injusticias que vienen haciendo los arrendadores al incrementar las rentas, por ejemplo: las elevan de \$ 1,000.00 a \$ 50,000.00 pesos, situación que desequilibra la economía del arrendatario no quedándole otra alternativa más que entrar a juicio del cual finalmente termina por ser lanzado.

Asimismo el derecho de prórroga contemplado por el artículo 2448 C mas que un derecho, sentimos que es una protección hacia el arrendatario para que pueda ir planeando con calma su cambio de habitación, ya que cuántas veces no ha habido despojos, los cuales no son denunciados por temor, por falta de cultura, por falta de información o por evitarse problemas los arrendatarios.

Se han creado normas legales irrenunciables, éstas con el objeto de dar mayor protección al arrendatario, esto va unido a que ya casi no existían normas que pudieran hacer valer en un posible juicio, en virtud de que al firmar un contrato de arrendamiento, renunció a sus derechos de ejercerlas y como consecuencia se suscitaban atropellos por parte de los arrendadores, esta situación sentimos que ha sido de las más acertada por el legislador, puesto que si contamos con unas normas y una impartición de justicia para aplicarlas son para que sean respetadas y las personas se subordinen a ellas, ya que si como ciudadanos renunciáramos a las mismas, se pierde el objeto de su creación, no existiendo el para qué dirimir las controversias ante un órgano encargado para tal fin y cada persona crearía sus propias leyes a su conveniencia y las dirimiría como mejor le placiera.

PUNTOS DE VISTA ENFOCADOS A LA DEFENSA DEL ARRENDADOR:

A diferencia del arrendatario, el arrendador pretende la desocupación de su inmueble en el término más corto posible, para así poderle sacar un provecho mayor, si tomamos en cuenta que éste es el nudo propietario del mismo, también es válida la pretensión puesto que no es lógico que una persona no le quiera hacer entrega de su inmueble una vez que termina el contrato de arrendamiento, y no hubo arreglo para su renovación.

Lo anterior va unido a los inquilinos morosos que se atrasan en el pago de sus rentas o que les dan otro uso distinto a la habitación del que fue pactado o son muy problemáticos en el lugar para los demás vecinos, a nuestro criterio no debería haber protección legal para estas personas en virtud de que no se puede proteger a unas personas que constantemente violan las normas que inicialmente pactaron de conformidad.

Cuántas veces no ha sido otorgada la prórroga a inquilinos que durante la vigencia del contrato de arrendamiento tuvieron demoras en el pago de rentas y antes de finalizar éste, depositan todas sus rentas ante la Oficina de Consignaciones y con el documento que se les extiende demuestran estar al corriente en el pago de las mismas, y así estar en posibilidad de solicitar la prórroga, la cual le es concedida, causándole una verdadera violación a los derechos del arrendador.

Así también, otra figura puede ser el subarriendo sin consentimiento del arrendador, el cual cada semana o cada mes se encuentran personas distintas que habitan el inmueble sin soporte legal alguno con el supuesto consentimiento del original inquilino y aunque hay acciones legales que pueden invocar para la desocupación de estas personas, éstas son lentas ya que hay que seguir un procedimiento judicial con todas sus etapas procesales y en tanto estas personas siguen en uso y disfrute del bien sin ningún amparo legal, sólo con su voluntad de permanecer en posesión del bien.

Como en incisos anteriores hicimos mención, al ejercitarse la prórroga de arrendamiento, el Estado fundándose en una razón de orden público interviene de una manera subjetiva a la voluntad del arrendador, suprimiéndose ésta, quedando así las partes en imposibilidad de determinar las condiciones de la prórroga y por consiguiente desapareciendo el mutuo consentimiento, el cual es uno de los elementos esenciales del arrendamiento.

Si el arrendamiento debe ser provechoso para ambas partes, porque no crearse un procedimiento sumarísimo en el que el contrato de arrendamiento sea registrado ante el Tribunal Superior de Justicia, esto con el propósito que cuando exista una violación a alguna cláusula de las pactadas pueda ser más rápidos los juicios sin que éstos se alarguen, los cuales representan una verdadera carga al Órgano Jurisdiccional, ya que hay bastantes casos en que las acciones intentadas por las partes son improcedentes.

Debe pedirse la garantía de un tercero (fiador) esto con el fin de garantizar los posibles daños que sufra el inmueble en juicio.

Deben establecerse las normas que rigen la vigencia de la prórroga, ya que no porque éstas sean de orden público e interés social, el arrendatario pueda hacer el uso de ellas de acuerdo a sus convicciones.

4.3. REFORMAS

Por acuerdo del H. Congreso de la Unión, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de Julio de 1993, se reforma, adiciona y derogan diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal, dentro de las cuales, queda derogada la Prórroga del contrato de arrendamiento, dicho acuerdo entrará en vigor a los 90 días de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

Luego de haber efectuado una evaluación de la prórroga del contrato de arrendamiento, creemos importante y necesario analizar las nuevas reformas que están por entrar en vigor, las cuales aparentemente tienen como fin primordial modernizar, cimentar y volver más equitativa la relación entre arrendador y arrendatario, con ello dejar atrás los vicios y desigualdades que se venían suscitando con las normas anteriores.

Efectuaremos un análisis exclusivamente de los artículos que tienen relación con la presente tesis.

ARTICULO 239B.....

EL ARRENDAMIENTO NO PUEDE EXCEDER DE DIEZ AÑOS PARA LAS FINCAS DESTINADAS A HABITACION Y DE VEINTE AÑOS PARA LAS FINCAS DESTINADAS AL COMERCIO O A LA INDUSTRIA.

En el presente artículo se reformó solo el tiempo máximo de años, estableciéndose el mismo término para las fincas destinadas al comercio o a la industria, sin representar a nuestro criterio ninguna favorabilidad o desfavorabilidad a alguna de las partes.

ARTICULO 2406.....

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEBE OTORGARSE POR ESCRITO. LA FALTA DE ESTA FORMALIDAD SE IMPUTARA AL ARRENDADOR.

La presente reforma a este artículo, sentimos que fue algo teóricamente necesario, aunque prácticamente era inusual, en razón de que no existía un arrendamiento con renta de \$100.00, y por ende todos los contratos de arrendamiento se celebran por escrito, no existiendo perjuicio alguno a ninguna de las partes.

ARTICULO 2448.- LAS DISPOSICIONES CONTENIDAS EN LOS ARTICULOS 2448-A, 2448-B, 2448-G Y 2448-H, SON DE ORDEN PUBLICO E INTERES SOCIAL, POR LO TANTO SON IRRENUNCIABLES Y EN CONSECUENCIA CUALQUIER ESTIPULACION EN CONTRARIO SE TENDRA POR NO PUESTA.

En la presente reforma ya no se establece de orden público e interés social e irrenunciabilidad, las disposiciones de todo el capítulo IV, si no que encuadran a los artículos mencionados, entendiéndose con ello que en los demás artículos se puede aplicar la renunciabilidad de los mismos, siempre y cuando se haya pactado así en el contrato, aquí estamos entrando a una libertad mayor que tendrán las partes para contratar y sujetarse real y voluntariamente a las cláusulas estipuladas, haciendo valer con ello, la autonomía de contratar.

A nuestro criterio, el presente artículo encuadra en las reformas, en virtud de que en realidad lo que se pretende salvaguardar son las condiciones de habitabilidad de los inmuebles, así como el registro del contrato ante la Tesorería y la permanencia en el inmueble de los familiares a la muerte del titular del contrato, ya que no busca salvaguardar cuestiones en las que se veía cuartada la autonomía de la voluntad de las partes y las cuales lo único que traían aparejado es que no fuese provechoso el arrendamiento para las partes.

ARTICULO 2448-C.- LA DURACION MINIMA DE TODO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACION SERA DE UN AÑO FORZOSO PARA ARRENDADOR Y ARRENDATARIO, SALVO CONVENIO EN CONTRARIO.

Por esta reforma queda derogado uno de los principios fundamentales del acuerdo de 1985, que es la prórroga del contrato de arrendamiento para fincas urbanas destinadas a la habitación, con ello se da un paso o un retroceso según el punto de vista de cada una de las partes, a nuestra normatividad sobre el arrendamiento.

En el desarrollo de la presente tesis estudiamos el motivo de la creación de la prórroga del contrato de arrendamiento, en el acuerdo de 1985, la cual fue una medida creada por el legislador para resolver tantos conflictos que existían en esta materia, así como de los tantos abusos a que eran presa los arrendatarios, siendo como fin primordial la permanencia segura en el inmueble por parte del arrendatario por cierto tiempo determinado.

Ahora bien, con la creación de la prórroga fue coartada por completo la autonomía de la voluntad del arrendador, la cual era tomada por el Estado en una forma subjetiva, y con ello comenzaron un sin fin de conflictos en esta materia.

A nuestro criterio, la derogación de la prórroga de contrato de arrendamiento para fincas urbanas destinadas a la habitación, no fue una decisión acertada por el legislador, puesto que en lugar de haberse efectuado su derogación se hubiese creado la normatividad durante su vigencia, observándose con ello todos los aspectos que pudieran viciarla. En lo que si estamos de acuerdo es en que ya no sea de orden público e interés social, e irrenunciable y con ello dejar a las partes su libre voluntad de obligarse a la prórroga a sabiendas de que es un derecho que tiene el arrendatario y el cual dependería de ambas partes el hacerla efectiva.

Por lo que reiteramos que no debió haberse derogado la prórroga del contrato de arrendamiento plasmada en el artículo 2448-C, sino que, debió haberse quedado plasmada como un derecho del que pudieran hacer uso ambas partes, sin que fuera obligatorio.

ARTICULO 2448-D..... SE DEROGA

En la presente reforma queda derogado el porcentaje máximo establecido al que podía ser incrementada la renta anual en los contratos de arrendamiento y en las prórrogas, desapareciendo con ella una normatividad, quedando a la libre voluntad de las partes el aumento a que se quieran obligar durante el siguiente año de arrendamiento.

A nuestro criterio, la derogación al segundo párrafo del artículo 2448-D, no fue una decisión acertada por parte del legislador en razón del problema tan grande de habitación que sufre la Ciudad y que si cuando estaba normando un máximo de aumento de renta anual, éste era violado por los arrendadores, ahora que ya no existe normatividad se pueden dar aumentos del 300, 400 o más por ciento de rentas, volviéndose con ello inalcanzables los pagos de rentas y agudizándose cada vez más el problema de habitación en la Ciudad.

Por lo que sentimos, que si el aumento anual de rentas que establecía el artículo 2448-D era bajo, solo se hubiera ajustado un poco más a la realidad, más no dejarlo a la voluntad de las partes, o digamos a la del arrendador.

ARTICULO 2448-I.-SE DEROGA

El presente artículo normaba el derecho del arrendatario a que en igualdad de condiciones se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble.

La derogación a este artículo fue de lo más acertado por el legislador, en virtud de que el derecho del arrendatario es el ocupar el inmueble arrendado, y no había el porqué atribuirle derechos preferenciales, los cuales no tienen ninguna relación con el fin del arrendamiento.

ARTICULO 2448-J.- EN EL CASO DE QUE EL PROPIETARIO DEL INMUEBLE ARRENDADO DECIDA ENAJENARLO, EL O LOS ARRENDATARIOS TENDRAN DERECHO A SER PREFERIDOS

ACUALQUIER TERCERO EN LOS SIGUIENTES
TERMINOS:

I.- EN TODOS LOS CASOS EL PROPIETARIO DEBERA
DAR AVISO POR ESCRITO AL ARRENDATARIO DE SU
DESEO DE VENDER EL INMUEBLE, PRECISANDO EL
PRECIO, TERMINOS, CONDICIONES Y
MODALIDADES DELA COMPRA-VENTA.

II.- EL O LOS ARRENDATARIOS DISPONDRAN DE
QUINCE DIAS PARA DAR AVISO POR ESCRITO AL
ARRENDADOR DE SU VOLUNTAD DE EJERCITAR EL
DERECHO DE PREFERENCIA QUE SE CONSIGNA EN
ESTE ARTICULO EN LOS TERMINOS Y CONDICIONES
DE LA OFERTA, EXHIBIENDO PARA ELLO LAS
CANTIDADES EXIGIBLES AL MOMENTO DE LA
ACEPTACION DE LA OFERTA, CONFORME A LAS
CONDICIONES SEÑALADAS EN ESTA;

III.- EN CASO DE QUE EL ARRENDADOR CAMBIE
CUALQUIERA DE LOS TERMINOS DE LA OFERTA
INICIAL, ESTARA OBLIGADO A DAR UN NUEVO
AVISO POR ESCRITO AL ARRENDATARIO, QUIEN A
PARTIR DE ESE MOMENTO DISPONDRA DE UN
NUEVO PLAZO DE QUINCE DIAS. SI EL CAMBIO SE
REFIERE AL PRECIO, EL ARRENDADOR SOLO
ESTARA OBLIGADO A DAR ESTE NUEVO AVISO
CUANDO EL INCREMENTO O DECREMENTO DEL
MISMO SEA DE UN MAS DE UN DIEZ POR CIENTO.

IV.- TRATANDOSE DE BIENES SUJETOS AL REGIMEN
DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, SE APLICARAN
LAS DISPOSICIONES DE LA LEY EN MATERIA; Y

V.- LA COMPRA-VENTA REALIZADA EN
CONTRAVENCION DE LO DISPUESTO EN ESTE
ARTICULO OTORGARA AL ARRENDATARIO EL
DERECHO DE DEMANDAR DAÑOS Y PERJUICIOS,
SIN QUE LA INDEMNIZACION POR DICHS
CONCEPTOS PUEDA SER MENOR A UN 50% DE LAS
RENTAS PAGADAS POR EL ARRENDATARIO EN LOS
ULTIMOS DOCE MESES. LA ACCION ANTES
MENCIONADA PRESCRIBIRA SESENTA DIAS
DESPUES DE QUE TENGA CONOCIMIENTO EL
ARRENDATARIO DE LA REALIZACION DE LA
COMPRA-VENTA RESPECTIVA.

EN CASO DE QUE EL ARRENDATARIO NO CUMPLA
CON LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN LAS
FRACCIONES II O III DE ESTE ARTICULO,
PRECLUIRA SU DERECHO.

En la presente reforma se le atribuye al arrendador, administrador o representante de sus derechos el efectuar la notificación del derecho del tanto, en caso de enajenación del inmueble arrendado, desapareciendo la atribución dada con anterioridad a los notarios públicos y al juzgador.

A nuestro punto de vista, por depuración es una idea acertada siempre y cuando no sea una arma para violar los derechos del arrendatario con notificaciones ficticias que puedan traer un conflicto entre las partes.

ARTICULO 2448-L.-.....SE DEROGA

El presente artículo establecía la obligación de transcribir todas las disposiciones del capítulo IV en todo contrato de arrendamiento.

La derogación a este artículo es algo necesario para las reformas, en virtud de que se extingue en la mayoría de los artículos el orden común, interés social e irrenunciabilidad, ahora bien, los artículos que sigan vigentes, el no transcribir las disposiciones en el contrato, no quiere decir que se extinga el derecho, salvo los que sean plasmados contemplándose su renunciabilidad.

ARTICULO 2478.- TODOS LOS ARRENDAMIENTOS QUE NO SE HAYAN CELEBRADO POR TIEMPO EXPRESAMENTE DETERMINADO, CONCLUIRAN A VOLUNTAD DE CUALQUIERA DE LAS PARTES CONTRATANTES, PREVIO AVISO POR ESCRITO DADO A LA OTRA PARTE CON QUINCE DIAS DE ANTICIPACION, SI EL PREDIO ES URBANO, Y CON UN AÑO SI ES RUSTICO.

En la presente reforma disminuye el término al aviso de conclusión del arrendamiento o también conocida como jurisdicción voluntaria, el cual anteriormente era de dos meses de anticipación, y actualmente se establece de 15 días.

A nuestro criterio fue acertada la reforma a este artículo en virtud, de que era bastante el tiempo de espera para iniciar el juicio de terminación de contrato y lo único que traía aparajado era el alargamiento aún más de la controversia inútilmente, por lo que ya estableciéndose un término menor la espera va a ser más corta.

ARTICULO 2485.-.....SE DEROGA

Con este artículo queda derogada la prórroga de contrato de arrendamiento, aplicada a locales comerciales e industriales, la cual operaba por un año y con un aumento del 10% de renta sobre la anterior.

ARTICULO 2467.-SI DESPUES DE TERMINADO EL PLAZO POR EL QUE SE CELEBRO EL ARRENDAMIENTO, EL ARRENDATARIO CONTINUA SIN OPOSICION EN EL USO Y GOCE DEL BIEN ARRENDADO, CONTINUARA EL ARRENDAMIENTO POR TIEMPO INDETERMINADO, ESTANDO OBLIGADO EL ARRENDATARIO A PAGAR LA RENTA QUE CORRESPONDA POR EL TIEMPO QUE EXCEDA CONFORME A LO CONVENIDO EN EL CONTRATO, PUDIENDO CUALQUIERA DE LAS PARTES SOLICITAR LA TERMINACION DEL CONTRATO EN LOS TERMINOS DEL ARTICULO 2478. LAS OBLIGACIONES CONTRAIDAS POR UN TERCERO CON OBJETO-DE GARANTIZAR EL CUMPLIMIENTO DEL ARRENDAMIENTO, CESAN AL TERMINO DEL PLAZO DETERMINADO, SALVO CONVENIO EN CONTRARIO.

La presente reforma norma lo que se conoce como la operancia de la tácita reconducción, y adicionándose al presente artículo el tiempo en que cesa la obligación del tercero o fiador para garantizar el cumplimiento del arrendamiento.

A nuestro punto de vista no fue acertada esta adición al artículo 2487 en el sentido de que la obligación del tercero o fiador no debe de cesar al término del plazo determinado si no que debe de continuar hasta la total desocupación del arrendatario en el inmueble, puesto que en caso de existir daños y perjuicios al inmueble, o rentas pendientes de pago y el arrendatario desapareciera, el arrendador tenga con quien hacer exigible la restitución del daño.

Por lo que sentimos que en lugar de dar un paso de modernización en la normatividad del arrendamiento en este artículo estemos en un retroceso ya que son muchas las veces en que se da la hipótesis señalada con anterioridad.

ARTICULO 2489.-

I.- POR FALTA DE PAGO DE LA RENTA EN LOS TERMINOS PREVISTOS EN LA FRACCION I DEL ARTICULO 2425.

II Y III.-.....

IV.- POR DAÑOS GRAVES A LA COSA ARRENDADA IMPUTABLES AL ARRENDATARIO; Y

V.- POR VARIAR LA FORMA DE LA COSA ARRENDADA SIN CONTAR CON EL CONSENTIMIENTO EXPRESO DEL ARRENDADOR, EN LOS TERMINIOS DEL ARTICULO 2441.

ARTICULO 2490.-EL ARRENDATARIO PUEDE EXIGIR LA RESCISION DEL CONTRATO:

I.- POR CONTRAVENIR EL ARRENDADOR LA OBLIGACION A QUE SE REFIERE LA FRACCION II DEL ARTICULO 2412 DE ESTE ORDENAMIENTO;

II.- POR LA PERDIDA TOTAL O PARCIAL DE LA COSA ARRENDADA EN LOS TERMINIOS DE LOS ARTICULOS 2431, 2434 Y 2445; Y

**III.- POR LA EXISTENCIA DE DEFECTOS O VICIOS
OCULTOS DE LA COSA, ANTERIORES AL
ARRENDAMIENTO Y DESCONOCIDOS POR EL
ARRENDATARIO.**

A estos artículos les fue adicionada fracciones en el caso del 2489, se le adicionó la fracción IV y V, y en el caso del 2490 se crearón fracciones I, II Y III, las cuales sentimos que tienen por objeto dejar más claro las causas de rescisión, que puedan hacer valer cada una de las partes y las cuales en caso de que se dieran impedirían que fuera provechoso el arrendamiento.

A nuestro criterio estas adiciones son una buena forma de enfatizar aún más las condiciones a que se comprometen y deben de conservar las partes durante el arrendamiento, y así tener conocimiento de que en caso de incumplimiento de alguna de ellas, procederá la rescisión con el debido amparo de las normas aplicables a la materia.

CONCLUSIONES

Después de haber elaborado este trabajo, concluimos con lo siguiente:

1.- Cuando se demanda la prórroga del contrato de arrendamiento y no reuna los requisitos establecidos, debe ser desechada por el juzgador de pleno derecho, esto con el fin de depurar la función jurisdiccional y hacerla más expedita.

2.- El juzgador al momento de recibir una demanda de prórroga, debería de solicitarle al arrendatario exhiba todos los recibos del pago de sus rentas o en su caso la documentación debidamente sellada por la Oficina Central de Consignaciones, esto a efecto de que se demuestre que durante la vigencia del arrendamiento, las rentas fueron pagadas oportunamente según lo pactado por las partes en el contrato, ya que debe de tomarse en cuenta esta situación para la procedencia de la prórroga y no sólo el exhibir el último recibo de pago, requisito necesario para la admisión de la demanda de la prórroga del contrato de arrendamiento.

3.- También debe establecerse expresamente en el Código Civil, las normas que rigen a la prórroga del contrato de arrendamiento durante su vigencia, esto con el fin de que no porque sean de orden público o interés social, el arrendatario pueda darle el uso al inmueble de acuerdo a sus convicciones, sino que al existir violación a alguna de las cláusulas pactadas en el contrato original debe de operar la rescisión de la prórroga del mismo contrato.

4.- Sugerimos que tanto en el plazo determinado del arrendamiento así como en el indeterminado del contrato de arrendamiento, hasta la total desocupación del inmueble deba de proseguir la garantía del tercero o fiador, esto con el propósito de evitar daños y perjuicios al arrendador o rentas pendientes, ya que

cuántas veces los arrendatarios dejan los inmuebles completamente destruidos o dejan de pagar las últimas rentas o desaparecen sin que el arrendador tenga con quien hacer exigible la restitución del daño.

5.- Así también cuando una prórroga sea pactada por ambas partes, por la vía convencional y no por la legal, al término de esa debe ser ejecutable por el juzgador a solicitud del arrendador sin seguir procedimiento legal alguno, en virtud de que el derecho de prórroga que tiene el arrendatario fue ejercido a sus intereses por la vía convencional, por lo que no es equitativo tener que iniciar otro juicio para llegar a la desocupación del inmueble.

6.- Como aportación, se debe crear un órgano auxiliar dependiente del Tribunal Superior de Justicia, en el que se registren los contratos de arrendamiento, así como las prórrogas convencionales, a efecto de que sean revisados si las cláusulas estipuladas son conforme a derecho equitativamente para ambas partes y desechar las múltiples cláusulas de irrenunciabilidad contrarias al arrendatario y favorables al arrendador, las cuales lo único que traen consigo es una terrible desigualdad hacia el arrendatario. Así como poner en conocimiento a las partes sobre la invalidez de las cláusulas.

7.- El contrato de arrendamiento, una vez aprobado y registrado por el Tribunal Superior de justicia, las violaciones que sufra el contrato se hagan valer directamente al mismo, determinando su procedencia con carácter de ejecutabilidad o de prorrogabilidad antes de iniciar el juicio por cualquiera de las partes.

8.- En cuanto a las reformas, consideramos que no fue una decisión acertada por parte del legislador la derogación de la prórroga de contrato de arrendamiento plasmada en el artículo 2448-C, en razón de los tantos problemas que sufre la Ciudad de México. Y la extinción de este derecho en perjuicio del arrendatario, creemos que va a acrecentar aún más los problemas de habitación, por lo que a nuestro criterio, en lugar de haberse dado la derogación, se hubiera normado de una manera equitativa su vigencia, la cual no tenía normatividad y la

falta de ésta era motivo de un sin fin de violaciones por parte de los arrendatarios que en lo único en que se cerraba el círculo era en un verdadero problema para los arrendadores.

9.- Así también consideramos que no fue conveniente el dejar a la potestad de las partes o digamos mejor a la del arrendador la duración mínima del arrendamiento, que aunque la reforma estipula de un año, también establece, "salvo convenio en contrario", con esto entendemos que los arrendamientos podrán celebrarse por 6 meses, 3 meses, o un mes, según como acuerden las partes su duración, y con esto también entendemos que al término de cada contrato habrá un aumento de renta, por lo que entonces existirán arrendamientos en los que se aumente la renta tres, cuatro, cinco, o más veces al año, por lo que a nuestro criterio se debe de continuar con la duración de un año forzoso para ambas partes sin que pueda ser menor su duración.

10.- En igual forma consideramos que no fue conveniente por parte del legislador la derogación del segundo párrafo del artículo 2448-D, el cual establecía las normas que regían el aumento anual de renta una vez renovado el contrato de arrendamiento y la prórroga, en virtud de que si cuando existía la normalidad a este respecto, era violada por los arrendadores, ahora que ya no existe se podrán dar aumentos del 300, 400 o más por ciento de rentas, las cuales van a ser inalcanzables para un gran grupo de la sociedad y esto va a crear una gran escasez de vivienda y una gran demanda de habitación, por lo que en nuestra opinión sólo debió ajustarse más a la realidad el aumento de renta anual y no dejarlo a la voluntad de las partes.

11.- Hecho el análisis a las reformas en materia de arrendamiento creemos que lo más importante para un país como en el que vivimos es crear normas y procedimientos equitativos para ambas partes, en el que pueda ser más provechoso el arrendamiento y no solo crear normas favorables para una de las partes, luego derogarlas y crear

normas favorables para la otra parte, porqué no hacer un estudio minucioso de la problemática y una vez efectuado ésto, entonces sí legislar la norma y no hacerlo precipitadamente, ya que lo único que se origina son múltiples conflictos sociales.

BIBLIOGRAFIA

Sánchez Medel, Ramón
DE LOS CONTRATOS CIVILES
Editorial Porrúa, México, 1988.

Zamora y Valencia, Miguel Angel
CONTRATOS CIVILES
Editorial Porrúa, México, 2989.

De Buen Lozano, Nestor
LA DECADENCIA DEL CONTRATO
Textos Universitarios, México, 1965.

Aguilar Carvajal, Leopoldo
CONTRATOS CIVILES
Editorial Porrúa, México, 1977.

De Pina, Rafael
ELEMENTOS DEL DERECHO CIVIL MEXICANO
Editorial Porrúa, México, 1974.

Barrera Bautista, José
EL PROCESO CIVIL EN MEXICO
Editorial Porrúa, México, 1979

Galindo Garfia, Ignacio
DERECHO CIVIL
Editorial Porrúa, México, 1983

Rojina Villegas, Rafael
COMPENDIO DE DERECHO CIVIL- CONTRATOS-
Editorial Porrúa, México, 1985

Ovalle Favela, José
DERECHO PROCESAL CIVIL
Colección de Textos Jurídicos Universitarios
México, 1985.

Pallares, Eduardo
DICCIONARIO DEL DERECHO PROCESAL CIVIL
Editorial Porrúa, México, 1984

Diversas Jurisprudencias de la SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE
LA NACION Y TRIBUNAL COLEGIADO DE CIRCUITO EN
MATERIA CIVIL.

CODIGO CIVIL para el Distrito Federal.
Editorial Porrúa, México, 1989.

**CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO
FEDERAL.**
Editorial Porrúa, México, 1991.