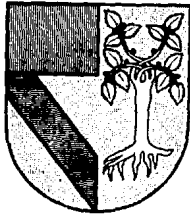


308909



UNIVERSIDAD PANAMERICANA

FACULTAD DE DERECHO
CON ESTUDIOS INCORPORADOS A LA U. N. A. M.

**"TRABAJOS Y ORIENTACIONES DE
DERECHO INQUILINARIO"**

T E S I S

PARA OPTAR POR EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
QUE PRESENTA EL ALUMNO
DIODORO ZUÑIGA BELLO

DIRECTOR DE LA TESIS:
Lic. José Manuel Torreblanca Senties

**TESIS CON
FALLA LE CR.GEN**

México, D. F.

1991



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.

SUMARIO

INTRODUCCION	1
CAPITULO I.- CLASIFICACION GENERAL DE LOS CONTRATOS	4
1.- DEFINICION DE CONTRATO Y CONVENIO	4
2.- DIVERSAS CLASES DE CONTRATOS	6
3.- REQUISITOS DE EXISTENCIA Y DE VALIDEZ DE LOS CONTRATOS	20
4.- DE LOS ELEMENTOS ESENCIALES	21
CAPITULO II.- NATURALEZA JURIDICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	36
1.- CONTRATO CONSENSUAL	36
2.- CONTRATO A TITULO ONEROSO	37
3.- CONTRATO SINALAGMATICO	38
4.- CONTRATO DE TRACTO SUCESIVO	39
5.- CONTRATO PRINCIPAL	39
6.- CONTRATO BILATERAL	40
7.- CONTRATO COMMUTATIVO	40
8.- CONTRATO TEMPORAL	40
CAPITULO III.- NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO REALIZADO POR EL ARRENDADOR AL CELEBRAR UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	41
CAPITULO IV.- NATURALEZA JURIDICA DEL DERECHO DEL ARRENDATARIO	44
CAPITULO V.- ANALISIS ACERCA DE LA RELACION CONTRACTUAL ARRENDATICIA	48
1.- DERECHOS PERSONALES	50
2.- DERECHOS REALES	50
3.- DERECHOS OBLIGACIONALES	50
4.- DERECHOS INTELECTUALES	51
5.- DERECHOS PATRIMONIALES O UNIVERSALES	51
CAPITULO VI.- LA POSESION Y EL ARRENDAMIENTO	54
CAPITULO VII.- FINALIDADES DEL ARRENDAMIENTO	60

CAPITULO VIII.- REGULACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO A LA LUZ DEL CODIGO CIVIL VIGENTE	64
CAPITULO IX.- OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR	75
CAPITULO X.- OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO	83
CAPITULO XI.- TERMINACION DEL ARRENDAMIENTO	92
CAPITULO XII.- EL DERECHO DE PRORROGA	99
CAPITULO XIII.- INSTITUCIONES JURIDICAS SIMILARES AL ARRENDAMIENTO	105
1.- ANTICRESIS	105
2.- APARCERIA	106
3.- COMODATO	106
4.- DEPOSITO	107
5.- SECUESTRO	108
6.- MANDATO	108
7.- PRESTACION DE SERVICIOS Y CONTRATO DE TRABAJO	109
8.- ALQUILER	110
9.- HOSPEDAJE	111
10.- CENSOS CONSIGNATIVO Y ENFITEUTICO	113
11.- USO, USUFRUCTO Y HABITACION	114
CAPITULO XIV.- EL ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO ADJETIVO EXTRANJERO	118
1.- DERECHO ITALIANO	118
2.- DERECHO FRANCES	119
3.- DERECHO ESPAÑOL	121
4.- DERECHO ALEMAN	123
5.- DERECHO ARGENTINO	125
CAPITULO XV.- ORIGENES DEL ARRENDAMIENTO, ANTIGUAS LEYES DEL IMPERIO MESOPOTAMICO	129
CAPITULO XVI.- EL ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO ROMANO	131
CAPITULO XVII.- EL ARRENDAMIENTO BAJO LA REGULACION	

DEL DERECHO HISPANICO	139
CAPITULO XVIII.- REGULACION DEL ARRENDAMIENTO A LA LUZ DE LOS CODIGOS CIVILES DE 1870 Y 1884	147
CAPITULO XIX.- OTRAS DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS AL ARRENDAMIENTO DE LOS CODIGOS CIVILES DE 1870 Y - 1884, Y CONCORDANCIAS CON EL CODIGO CIVIL DE 1928	155
CAPITULO XX.- EL JUICIO SUMARIO DE DESAHUCIO EN LOS CODIGOS PROCESALES DE 1872, 1880 Y 1884	165
CAPITULO XXI.- EL JUICIO SUMARIO DE DESAHUCIO EN EL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DE 1932	171
CAPITULO XXII.- EL DESAHUCIO EN EL DERECHO COMPARADO	183
1.- DERECHO ESPAÑOL	183
2.- DERECHO ITALIANO	184
3.- DERECHO ARGENTINO	186
4.- DERECHO URUGUAYO	187
CONCLUSIONES	191
BIBLIOGRAFIA	207

INTRODUCCION.

Tres propósitos me han inclinado a desarrollar este tema, que ahora presento como tesis profesional. El primero, comprender la importancia de la institución del arrendamiento a lo largo de su trayectoria histórica; en segundo término, analizar el pensamiento de prestigiados juristas de todos los tiempos y lugares al exponer la figura contractual del arrendamiento; y por último, resaltar la tendencia legislativa que ha surgido en nuestro país en torno a este contrato, con matices propios. Todo ello, de manera didáctica.

El estudio del arrendamiento resulta una fuente inagotable del conocimiento de lo jurídico, no acabamos de encontrar sus orígenes cuando hoy día parece ser una demanda apremiante: la denominada problemática inquilinaria.

No logramos ahora ni siquiera exponer una parte del derecho inquilinario, nos avocaremos a lo más importante, como es la teoría general del contrato y algunos aspectos procesales relacionados con el arrendamiento. Mucho se ha escrito, pero poco que profundice. Tan solo pensemos que el Derecho Romano, a través de sus instituciones, ha tenido acogida en Occidente como ha ido desapareciendo. La ciencia jurídica ha experimentado un cambio sustancial, y los estudiosos del Derecho si queremos intuir esa transformación, debemos empezar por reconocer que lo que hace siglos se decía, ahora parece delesnable.

De una u otra forma, he intentado desarrollar este tema en base a lo que considero de mayor relevancia. No entraremos en mayor detalle durante la etapa histórica de esta figura jurídica, únicamente nos limitaremos a señalar sus notas más características, así como el legado que la ciencia jurídica romana dejó en los albores del movimiento hispánico. Posteriormente y manejando la idea central de cómo se conoció por vez primera el arrendamiento, pasaremos revista sobre el impacto que recibió en nuestros primeros Ordenamientos

Legales, para concretar con la reglamentación que guarda hoy día.

Del mismo modo, no abarcaremos diversos puntos relacionados con el tema, sin quitarles mérito, como son todos aquellos Decretos Inquilinarios habidos a lo largo de la República Mexicana en el presente siglo, la llamada Legislación de Emergencia en materia inquilinaria; la problemática de la vivienda, que en gran medida depende de la contratación locativa; las soluciones políticas, económicas y sociales emprendidas tanto por el Estado como por los diversos sectores de la sociedad, y las que deben implantarse para resolver la crisis inquilinaria; el entredicho al ataque del derecho de propiedad del arrendador con la normatividad arrendaticia; la incapacidad legislativa por encontrar respuestas prontas y eficientes para regular las consecuencias del pacto inquilinario; el desaliento para otorgar en arrendamiento un inmueble por parte de su dueño; la enorme actividad judicial con motivo del déficit habitacional; y muchas otras más cuestiones teóricas y prácticas, que en definitiva encontrarán su camino, pero no por medio del conocimiento de lo jurídico, sino mediante la incesante actividad legislativa.

No negamos que tengan las leyes muchos aciertos, pero la verdad de las cosas es que cada día tendemos hacia la promulgación de una ley especializada que regule ampliamente el contrato de arrendamiento.

Inflación, devaluaciones monetarias, la lucha por el interés social, invasión de la esfera del derecho privado por el derecho público, crecimiento demográfico, movimientos poblacionales rurales a las grandes urbes, salarios insuficientes, congelación de rentas, prórrogas indefinidas, paralización de la industria de la construcción, centralización administrativa, control de la propiedad y de los precios, falta de financiamiento crediticio a la industria, legislaciones complicadas, exceso demagógico, la función social de la propiedad en aras del interés público, limitaciones a la libertad contractual, guerras, catástrofes, intervencionismo y proteccionismo estatal, restricciones al principio

de la autonomía de la voluntad, economía dirigida, inmovilización de la propiedad inmobiliaria, y cientos de causas más, hacen del arrendamiento una verdadera pesadilla.

Litigación espinosa y desconfianza en la posesión, es en lo que se traduce para el propietario; y para el inquilino, ha encontrado en la ley una verdadera arma de defensa de sus intereses. No nos corresponde ahora calificar estas circunstancias, porque la práctica lo impone.

Pero en el terreno teórico, tan solo surge una pregunta: ¿acaso el arrendamiento se concibe como una necesidad social, donde las clases populares puedan gozar de un techo o albergue donde cubrirse, ante la imposibilidad económica de procurarse uno propio?. Recordemos que el Derecho no debe acatarse al predominio de una determinada clase social, si es que existe la clase inquilinaria. No existe el Derecho Social, solamente existe el Derecho.

Es así, finalmente, como intentaremos con este trabajo resaltar una inquietud personal, esperando hacerlo con la mejor intención y sometiéndolo a la digna consideración del Jurado.

Enero de 1991.

CAPITULO I.- CLASIFICACION GENERAL DE LOS CONTRATOS.

Quiero iniciar la elaboración de mi tesis con un capítulo dedicado a los aspectos generales concernientes a todos los contratos, ya que el tema que vamos a desarrollar será relacionado específicamente con el contrato de arrendamiento y por lógica, se deben estudiar y comprender las disposiciones jurídicas doctrinales que rigen a todos los convenios, pues solo así se puede apreciar en su totalidad y profundidad la institución especial que se estudia, es decir, realizaremos este trabajo empleando el método deductivo, o sea, partiendo del aspecto genérico, para ir profundizándolo y concretar especialmente la institución del arrendamiento.

Por otra parte, al realizar en esa forma esta tesis, no lo hago por mera tradición en la elaboración de un trabajo de la naturaleza de que nos ocupa, sino por un sentido estrictamente lógico, como lo hemos manifestado anteriormente, ya que no sería posible comprender la finalidad que perseguimos si no se conoce la teoría general del contrato.

Hechas estas breves aclaraciones pasaremos a referirnos a la teoría general de los convenios lato sensu.

1.- DEFINICION DE CONTRATO Y CONVENIO.

Colín y Capitant, en su obra "Curso Elemental de Derecho Civil Francés"¹, dicen:

"El contrato o convenio es un acuerdo de dos o varias voluntades en vista de producir efectos jurídicos. Contratando, las partes pueden tener un fin, sea

¹COLIN A. y H. CAPITANT, "Curso Elemental de Derecho Civil Francés", Madrid, Edición 1951, Tomo II, Pág. 8.

crear una relación de derecho; crear o transmitir un derecho real o dar nacimiento a obligaciones; sea modificar una relación preexistente; sea en fin, extinguirla..."

Por su parte, Mazeaud en su "Tratado de Derecho Civil"², dice:

"En el lenguaje corriente se emplean como sinónimos de contrato otros dos términos: acto jurídico y convención; pero en el lenguaje del derecho, cada una de esas palabras posee, o debería poseer un sentido técnico preciso:

1.- El acto jurídico es toda manifestación de voluntad que tenga por fin producir un efecto jurídico, modificar una situación jurídica. Esa manifestación de voluntad es unas veces unilateral (por ejemplo el testamento); existe entonces un acto unilateral; otras veces consiste en un acuerdo: entonces hay convención.

2.- La convención es, pues, una categoría particular de actos jurídicos. Aubry y Rau la definieron como "un acuerdo de dos o más voluntades sobre un objeto de interés jurídico". Es decir, un acuerdo que tenga por objeto modificar una situación jurídica: crear, extinguir o modificar un derecho.

3.- El contrato es una convención generadora de derecho. El contrato es, por consiguiente, una especie particular de convención."

Nuestra Legislación a través del Código Civil vigente, nos proporciona una definición de lo que es contrato y de lo que es convenio, estando acorde con las definiciones de los autores acabados de mencionar; es decir, se considera al convenio lato sensu el género y al contrato y al convenio, stricto sensu, sus especies.

En sus artículos 1792 y 1793, el Código Civil vigente define el convenio y el contrato de la siguiente manera:

"Artículo 1792.- Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear,

² MAZEAUD, H., "Tratado de Derecho Civil", Buenos Aires, Edición 1959, Parte 2a., Tomo I, Pág. 65.

transferir, modificar o extinguir obligaciones."

"Artículo 1793.- Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos."

En nuestro concepto es atinada la definición que emplea nuestro Código, ya que en ella se abarca cualquiera figura jurídica de los convenios y contratos como fuente de obligaciones.

2.- DIVERSAS CLASES DE CONTRATOS.

A) Contratos sinalagmáticos o bilaterales y unilaterales.

Es contrato sinalagmático o bilateral cuando los contratantes se obligan recíprocamente unos para con otros.

Un contrato es unilateral cuando una o más personas están obligadas para con otro o varias más, sin que por parte de estas últimas exista obligación en ello.

Las anteriores, definiciones que dá el Código Civil Francés (artículos 1102 y 1103).

Por nuestra parte, el Código Civil para el Distrito Federal, define estos contratos de la siguiente manera:

"Artículo 1835.- El contrato es unilateral cuando una sola de las partes se obliga hacia la otra sin que ésta le quede obligada".

"Artículo 1836.- El contrato es bilateral cuando las partes se obligan recíprocamente".

Como vemos, los conceptos del Código Civil Francés y nuestro Código coinciden, estimando acertados los mismos.

Mazeaud, en su "Tratado de Derecho Civil", sostiene ³:

"Interesa no confundir el contrato unilaterial y el acto unilateral. El acto unilateral se opone al contrato (acto bilateral o plurilateral): la voluntad de una sola persona produce un efecto jurídico, mientras que el contrato necesita un concierto de voluntades. El contrato unilateral es un contrato: supone el acuerdo de dos o más voluntades; pero si es bilateral o plurilateral en su formación, es unilateral en su cumplimiento. Por el contrario, la promesa unilateral es unilateral en su formación y necesariamente en su cumplimiento.

En los contratos sinalagmáticos o bilaterales, las obligaciones creadas son recíprocas: cada uno de los contratantes es, a la vez, acreedor y deudor, sus obligaciones tienen por causa las de otro contratante suyo: cada cual se compromete para con el otro, porque el otro se obliga para con él. Más que recíprocas, esas obligaciones son independientes. La existencia de las unas está subordinada a la de las otras."

Dentro de los contratos sinalagmáticos existe una especie que se denomina imperfectos, puesto que en el momento de su celebración sólo producen obligaciones a cargo de uno de los contratantes; aunque con posterioridad surgen hechos, durante la vigencia de ese contrato, en que nacen o pueden nacer obligaciones a cargo de la otra parte. Como ejemplos de tales contratos tenemos la donación, ya que al verificarse, solo existe obligación por parte del donante, para entregar la cosa donada; sin embargo, posteriormente pueden nacer obligaciones a cargo del donatario, como la de restituir la cosa en caso de que el donante caiga en desgracia económica.

Para algunos autores no se trata de contratos sinalagmáticos imperfectos, sino que son en realidad contratos unilaterales, según lo asevera Baudry-

³ MAZEAUD, H., Op. Cit., Pág. 109.

Lacantinerie y Barde en su "Tratado teórico y práctico de Derecho Civil" ⁴, debido a que la obligación, al celebrarse el contrato, solo es a cargo de una de las partes y la otra puede llegar a no obligarse.

Por nuestra parte, creemos que se encuentran mejor catalogados como sinalagmáticos imperfectos, ya que si bien es cierto que una de las partes puede o no llegar a obligarse, también es cierto que en caso de que esto suceda, su obligación se encuentra prevista y determinada, de tal suerte que sabe en qué consiste. Además desde el momento de la celebración del acto jurídico está prevenido y acepta las consecuencias futuras; en cambio, en el acto unilateral solamente existe obligación por una sola parte y en caso de que sobrevenga la otra parte, ésta no se obliga, sino en la medida en que se determine en el acto jurídico, siendo a partir de ese entonces cuando surge la obligación, que desde ese instante queda precisada y debe cumplirse.

B) Contratos onerosos y gratuitos.

Según el Código Civil vigente, "es contrato oneroso aquel en que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos; y gratuito, aquel en que el provecho es solamente de una de las partes" (art.1837).

El Código Civil francés define el contrato a título gratuito, solo que en dicho Ordenamiento la denominación se cambia, ya que a este contrato se le llama de beneficiencia, diciendo:

"El contrato de beneficiencia es aquel en el cual reza el numeral 1105-una de las partes procura a la otra una ventaja puramente gratuita".

Mazeaud en su "Tratado de Derecho Civil", ⁵ hace la crítica de la anterior

⁴BAUDRY LACANTINERIE Y BARDE, "Tratado Teórico y Práctico de Derecho Civil", París, 3a. Edición, 1905, Tomo XII, No. 11.

⁵MAZEAUD, H., Op. Cit., Pág. 113.

definición, señalando:

"Los redactores de este texto incurrieron en el error de no considerar el aspecto económico del problema; ahora bien, el acto a título gratuito supone un elemento psicológico, la intención liberal. Más exactamente -y así se encuentran reunidos en la misma definición-, el acto a título gratuito supone entre las partes la conciencia de que una de ellas procura a la otra una ventaja, sin contrapartida equivalente".

La crítica anterior nos lleva a la conclusión de que los actos a título gratuito deben considerarse no únicamente desde el punto de vista económico, sino que debe ir más allá, es decir, debe examinarse la intención mediata del sujeto activo, ya que existen actos que son gratuitos y que no llevan aparejado ningún fin económico, como puede ser la prestación de servicios, el comodato, el mutuo, el depósito, el mandato y la fianza cuando son a título gratuito.

Existen contratos que llevan en sí la doble naturaleza, es decir, pueden ser ya gratuitos, ya onerosos, tales son por ejemplo, el préstamo de consuno que es oneroso o gratuito, se obligue a pagar interés o no, el mandato, la fianza, igualmente pueden tener la doble naturaleza, según que las partes pacten o no alguna contraprestación por su celebración.

Por otra parte, existen contratos que tienen perfectamente definida su naturaleza, esto es, son gratuitos o son onerosos, sin que puedan cambiar, ya que si esto sucediera se afectaría su esencia misma. Como ejemplo de contratos meramente onerosos, tenemos la compra venta, el arrendamiento, la permuta, etc., y como contratos esencialmente gratuitos, tenemos la donación, el comodato, etc.

Es muy interesante distinguir entre esta clase de contratos; Mazeaud nos hace una distinción acerca de ello, en los términos siguientes:

"1.- Las liberalidades ponen en peligro el patrimonio familiar; puesto que hacen salir del mismo, sin contrapartida, un bien. Por eso están sometidas a

una reglamentación muy estricta, sobre todo a la reducción en caso de atentar contra la legítima hereditaria y por la colación, y las liberalidades entre cónyuges son revocables en todo momento. Pero solo las liberalidades que realizan una transmisión de valor abedecen a esas reglas restrictivas; los contratos desinteresados están exentos de las mismas.

2.- Los contratos a título gratuito se concluyen necesariamente intuitu personae, en consideración de la persona del beneficiario. El error sobre la persona será, pues, siempre una causa de nulidad. El intuitus personae no interviene, por el contrario, sino excepcionalmente en los contratos a título oneroso; la cualidad del comprador es indiferente para el vendedor al contado; pero sería importante en una venta a crédito.

3.- Los acreedores tienen el derecho de anular por una acción, denominada actio pauliana, los actos del deudor celebrados en fraude de sus derechos. Cuando el acto que les perjudica es un acto a título oneroso, hay que elegir entre el interés del acreedor y el del tercero adquirente que ha hecho un sacrificio correspondiente a la ventaja por él recibida y de la que lo despojaría la acción pauliana; se decide entonces que el acreedor debe presentar la prueba de la complicidad del tercero adquirente. Esta prueba no se exige cuando el adquirente ha recibido gratuitamente la cosa; porque, en tal caso, no ha dado nada en contrapartida, no ha pagado la ventaja por él recibida.

4.- De atenerse a los textos del Código Civil, el efecto de la ilicitud o de la inmoralidad de una condición es diferente según que esa condición afecte a un acto a título gratuito (art. 900) u oneroso (art. 1172). Pero la jurisprudencia ha suprimido prácticamente esa diferencia.

5.- La responsabilidad de un contratante se aprecia más severamente cuando ha recibido una ventaja como contrapartida de su prestación que si su acto es desinteresado; el donante no debe garantía por la cosa donada, mientras que el vendedor debe garantizar al comprador contra la evicción y contra los

vicios ocultos; la obligación que pesa sobre el depositario o el mandatario es más grave cuando ha recibido una retribución".

C) Contratos conmutativos y contratos aleatorios.

Nuevamente Mazeaud conceptualiza los contratos conmutativos y aleatorios de la siguiente manera ⁶:

"El contrato es conmutativo cuando la ventaja que cada una de las partes obtiene en el contrato es susceptible de ser valuada por ella en el momento de la conclusión del acto.

El contrato aleatorio es aquel en el cual la ventaja que las partes obtendrán del contrato no es apreciable en el momento de la perfección del contrato, porque ello depende de un acontecimiento incierto".

Nuestro Código Civil, en su artículo 1838, nos define lo
contratos conmutativos y los aleatorios, expresando:

"Artículo 1838.- El contrato oneroso es conmutativo cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato, de tal suerte que ellas pueden apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cause éste. Es aleatorio, cuando la prestación debida depende de un acontecimiento incierto que hace que no sea posible la evaluación de la ganancia o pérdida, sino que hasta ese acontecimiento se realice".

Esta definición está tomada íntegramente del tratadista Planiol ⁷.

La primera parte del concepto nos parece correcto, por lo que respecta a las prestaciones que deben ser ciertas desde la celebración del contrato.

⁶MAZEAUD, H., Op. Cit., Pág. 117.

⁷PLANIOL M. Y G. RIPERT, "Tratado Elemental de Derecho Civil", México, Edición 1943, Tomo II, No. 954.

Sin embargo, la definición anterior es inapropiada, ya que en ella se habla de que las ganancias o pérdidas que se deben las partes deben ser ciertas desde que se celebra el contrato, lo cual resulta en muchas ocasiones imposible por no tenerse la certeza de los acontecimientos futuros, como son, por ejemplo, las devaluaciones de moneda, las altas o bajas de precios en los mercados, etc., situaciones que no pueden considerarse como ciertas al celebrarse el acto jurídico, y que sin embargo pueden afectarlo.

Por otro lado, la definición tiene un sentido en el que le quisieron dar mayor importancia al aspecto económico, sobre las demás circunstancias o relaciones que pudieran derivarse de esos contratos y que no fueren precisamente de índole económica, al hablar de ganancias o pérdidas, lo cual no pensamos esté de acuerdo con la naturaleza de estos contratos, ya que son conmutativos por virtud de las prestaciones recíprocas entre las partes, pero éstas pueden o no ser de carácter económico.

Como ejemplo de los contratos conmutativos, tenemos la compraventa, permuta, el mutuo con interés, el mandato, etc.

Por su parte, el contrato aleatorio en su naturaleza misma lleva la existencia de un azar, depende de la suerte de los contratantes.

Entre los contratos aleatorios tenemos la apuesta, la lotería, la compra de esperanza, la compra de cosa esperada, la renta vitalicia, entre otros.

D) Contratos reales.

Existe alguna clase de contratos, que solo se perfeccionan con la entrega de la cosa objeto del contrato mismo, tal como ha sido por tradición, la prenda.

"Artículo 2856.- La prenda es un derecho real constituido sobre un bien mueble enajenable para garantizar el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago".

"Artículo 2858.- Para que se tenga por constituída la prenda, deberá ser entregada al acreedor real o jurídicamente".

De los artículos anteriores, claramente se desprende que existe la obligación, por parte de uno de los contratantes, de hacer una entrega material del objeto del contrato, para poder, como ya se había dicho, darle validez al mismo. De ahí que se llamen contratos reales o mejor dicho, el contrato se forma *in rem* (por la cosa).

En estos contratos además del consentimiento, que es elemento esencial, es necesaria la tradición de la cosa objeto de la convención.

No obstante, se ha dado una modalidad en el contrato de prenda, consistente en que no siempre es necesario que el contratante haya tomado posesión de la cosa, sino que basta con otorgarle la posesión virtual de la misma, en virtud de que con la vida moderna en múltiples ocasiones resulta imposible o muy complicado efectuar entrega de la cosa; ésto lo podemos apreciar en los términos del art. 2858 del Código Civil transcrito anteriormente.

Se debe entender que la cosa se ha entregado jurídicamente, cuando convienen las partes en que la prenda quede en poder de un tercero, o bien se estipule que quedará en poder del mismo deudor, solo que en tales supuestos deberá revestir otro requisito que es su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, según establece el numeral 2859 del Ordenamiento Legal que se viene citando.

De las definiciones de este contrato desprendemos su naturaleza, en el sentido de que es necesario efectuar una entrega a fin de poder surtir efectos de validez a los mismos.

Sin embargo, en el Código civil de 1884 y en la Legislación Francesa, aparte de la prenda, existen como contratos reales clásicos el mutuo, el comodato y el depósito, mismos contratos que nuestra actual Legislación Civil le ha dejado de tener la característica de reales en vista de que no es necesario

efectuar la entrega material de una cosa para darle validez al referido contrato, sino que han pasado a formar parte integrante de los contratos consensuales en oposición a reales, porque basta la manifestación del consentimiento para su validez, independientemente de que se efectúe o no la entrega de la cosa.

Lo anteriormente expuesto queda corroborado con las definiciones de los mencionados contratos que nos proporciona el Código Civil en vigor, al establecer:

"Artículo 2384.- El mutuo es un contrato por el cual el mutuante se obliga a transferir la propiedad de una suma de dinero o de otras cosas fungibles al mutuuario, quien se obliga a devolver otro tanto de la misma calidad y especie".

"Artículo 2497.- El comodato es un contrato por el cual uno de los contratantes se obliga a conceder gratuitamente el uso de una cosa no fungible y el otro contrae la obligación de restituirla individualmente".

"Artículo 2516.- El depósito es un contrato por el cual el depositario se obliga hacia el depositante a recibir una cosa, mueble o inmueble, que aquel le confía y a guardarla para restituirla cuando la pida el depositante".

Como vemos, en estos contratos no es necesaria la entrega de ninguna cosa, sino simplemente se establece una obligación entre las partes que ha venido a transformar su naturaleza de contratos reales a contratos consensuales.

E).- Contratos consensuales, solemnes y formales.

Baudry-Lacantinerie y Barde, en su "Tratado teórico y práctico de Derecho Civil"⁸, dicen esto:

"Los contratos consensuales son aquellos para cuya perfección basta el solo

⁸BAUDRY LACANTINERIE Y BARDE, Op. Cit., No. 21.

consentimiento de las partes.

Se designa con el nombre de contratos solemnes a aquellos que la ley somete a cierta formalidad que prescribe bajo pena de inexistencia del contrato. El consentimiento de las partes es necesario para la perfección de estos contratos, como de todos los otros, pero no basta: no tiene valor alguno a los ojos de la ley, si no se ha manifestado en las formas prescritas por ella".

Mazeaud, en su "Tratado de Derecho Civil" ⁹, define estos contratos de la siguiente manera:

"Los contratos consensuales son aquellos que se perfeccionan válidamente con ausencia de toda formalidad; resulta suficiente con el acuerdo de voluntades manifestada de una manera cualquiera.

Son contratos solemnes aquellos que exigen para su formación, además del acuerdo de voluntades, una formalidad especial; a falta de la misma, no existen (la forma de el ser a la cosa)".

Como se observa, ambos autores coinciden en el sentido de sus definiciones.

Además de que existen contratos solemnes por virtud de disposiciones legales, existe la posibilidad de que las partes sean las que le den al contrato alguna forma que lo convierta en solemne, por existir un convenio de las mismas para tal efecto.

Hay que diferenciar entre las formalidades del contrato que se refieren a un elemento de mera prueba de los que se refieren a un elemento de existencia, pues en el primer caso la formalidad se establece únicamente para probar la celebración del mismo, y en el segundo supuesto la forma requerida en la ley, ya en los solemnes o en los formales, se exige no solamente para probar la existencia en cuanto a su celebración sino porque es esencial para la existencia

⁹ MAZEAUD, H. Op. Cit., Pág. 79.

del contrato mismo, ya que el legislador quiso en algunos actos darles una solemnidad especial, considerando su trascendencia, como son por ejemplo el matrimonio, que tiene el fin de hacer más difícil la supresión o suposición del acto.

Existen entre los contratos consensuales y los contratos solemnes una especie de contratos intermedios, que constituyen los formales.

El maestro Borja Soriano, en su libro intitulado "Teoría General de las Obligaciones" ¹⁰, sostiene:

"Entre el contrato consensual y el solemne, cabe el contrato al que podríamos designar con el nombre de formal, en el que la forma prescrita no sea simplemente probatoria ni su omisión haga inexistente el contrato, sino que esté sancionado con la nulidad relativa del mismo".

Tal es el caso de muchos contratos, por ejemplo, entre otros, el de compraventa, el cual debe revestir determinada formalidad, pues si bien la falta de ésta traería consigo como máximo la nulidad relativa del mismo, y por otra parte, no es necesario que esté investido de solemnidades, por bastar el consentimiento de las partes para que estén obligadas.

Existe en nuestra Legislación una serie de disposiciones relativas a esta clase de contratos formales, como son básicamente las que se basan en los preceptos siguientes:

"Artículo 1832.- En los contratos civiles cada uno se obliga de la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley".

"Artículo 1833.- Cuando la ley exige determinada forma para un contrato, mientras que éste no revista esa forma, no será válido, salvo disposición en

¹⁰ BORJA S., MANUEL, "Teoría General de las Obligaciones", México, 9a. Edición, 1984, Tomo I, Pág. 221.

contrario; pero si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se dé al contrato la forma legal".

"Artículo 1795.- El contrato puede ser invalidado: Fracción IV.- Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece".

"Artículo 2228.- La falta de forma establecida por la ley, si no se trata de actos solemnes, así como el error, el dolo, la violencia, la lesión y la incapacidad de cualquiera de los autores del acto, produce la nulidad relativa del mismo".

Por las transcripciones que anteceden, confirmamos lo que se ha dicho, en el sentido de que los contratos formales son una especie de intermedia entre los consensuales y los solemnes, ya que no es suficiente la simple manifestación de voluntades para su validez, ni tampoco es necesario revestirlos de solemnidades especiales para que produzcan sus efectos, ya que en todo caso, la sanción a la que están expuestos es a la anulabilidad. Sin embargo, como se aprecia de los numerales antes transcritos, esta nulidad es convalidable, es decir, con el cumplimiento de la obligación se deja sin efecto la misma.

"La nulidad de un acto jurídico -establece el art. 2231 del Código Civil- por falta de forma establecida por la ley, se extingue por la confirmación de ese acto hecho en la forma omitida".

F).- Contratos principales y contratos accesorios.

Los contratos principales son aquellos que existen por sí mismos en tanto que los accesorios son los que dependen de un contrato principal. Los accesorios siguen la suerte de los principales, porque la nulidad de los primeros o su inexistencia origina a su vez, la nulidad o inexistencia del contrato

accesorio ¹¹.

Como analizamos, los contratos principales tienen vida propia, sin necesidad de dependencia de ningún otro, como la compraventa, el mutuo, etc.

En cambio, los contratos accesorios, sí dependen de la existencia de uno que se denomina principal, verbi gracia, la fianza, la prenda, la hipoteca, etc., aún cuando excepcionalmente pueden subsistir sin un contrato principal.

Los contratos accesorios reciben también el nombre de contratos de garantía, ya que se constituyen para garantizar el cumplimiento de una obligación principal, pudiendo el contrato accesorio o secundario ser de carácter real o personal, como son la hipoteca y la fianza, respectivamente. De tal modo queda garantizado el cumplimiento de una obligación, que en caso de que el principal no sea cumplido, el accesorio cubre lo incumplido por el principal.

Veamos a continuación una última clasificación.

G).- Contratos instantáneos y contratos de tracto sucesivo.

Borja Soriano, en su obra llamada "Teoría General de las Obligaciones" ¹², expone como sigue:

"Un contrato instantáneo entraña una ejecución inmediata (venta al contado); por un contrato sucesivo, una de las partes o las dos, se obligan a prestaciones continuas o repetidas a intervalos periódicos (el arrendamiento)".

Mazeaud, en su mencionado "Tratado de Derecho Civil" ¹³, desarrolla a estos contratos como sigue:

"El contrato instantáneo es aquel que se cumple de una vez, en el tiempo.

¹¹ ROURNA V., RAFAEL, "Derecho Civil Mexicano", México, Edición 1943, Tomo VI, Vol. 1o. Pág. 41.

¹² BORJA S., MANUEL, Op. Cit., Pág. 138.

¹³ MAZEAUD, H., Op. Cit., Pág. 120.

Así, la compraventa al contado.

La obligación nacida de un contrato sucesivo -se le llama también de cumplimiento sucesivo- exige, para su cumplimiento, cierto lapso. Los contratos de arrendamiento, de sociedad, de trabajo, el contrato de suministro, crean relaciones jurídicas que se prolongan".

De los conceptos anteriores, tenemos que los contratos instantáneos son aquellos que se realizan por un solo acto, es decir, por una sola vez y que su cumplimiento esta supeditado a un solo acto. Tal es el caso de la compraventa al contado, con la cual el vendedor entrega al comprador la cosa vendida y éste, a su vez, entrega al vendedor el precio pactado, todo esto realizado en un solo momento y acto.

Por el contrario, tenemos que los contratos de tracto sucesivo, son aquellos en los que las partes tienen que cumplir con las obligaciones pactadas, en una serie de actos durante cierto tiempo y de una manera periódica, es decir, las prestaciones que deben hacerse las partes, no se cumplen en un solo acto, sino en una serie de actos. Así tenemos, por ejemplo, el contrato de arrendamiento, en que el arrendador entrega al arrendatario la cosa arrendada y éste a su vez, tiene obligación de cubrirle la renta en prestaciones periódicas, durante todo el tiempo de vigencia del contrato, esto es, el acto jurídico se realiza prolongándose al tiempo.

Hasta aquí hemos hecho una somera relación de las diferentes clases de contratos, atendiendo a los diversos criterios de clasificación y ha sido breve, en vista de que como dije al empezar este capítulo, para comprender el problema planteado en esta tesis, es necesario conocer el aspecto general de los contratos.

Ahora, una vez realizada la anterior clasificación de los contratos, nos referiremos a los elementos de validez que debe contener cualquier contrato.

3.- REQUISITOS DE EXISTENCIA Y DE VALIDEZ DE LOS CONTRATOS.

Todo contrato necesita de ciertos requisitos para que pueda nacer y desarrollarse en la vida jurídica; entre los requisitos que rigen el nacimiento de los contratos, tenemos tres fundamentales, que son: el consentimiento, el objeto y la causa. Aún cuando nuestro Derecho vigente solamente considera como requisitos esenciales los dos primeros.

Por otra parte, para que un contrato pueda desarrollarse y producir efectos jurídicos, debe estar realizado por personas capaces, con manifestación libre de voluntades, que su finalidad sea lícita y que sea efectuado de acuerdo con la forma establecida por la ley.

En nuestra legislación se ha establecido cuáles son los requisitos de existencia y cuáles son los de validez; al efecto, el artículo 1794, dice:

"Para la existencia del contrato se requiere:

I.- Consentimiento.

II.- Objeto que pueda ser materia del contrato".

El Código Civil Distrital señala cuáles son los elementos esenciales del contrato, es decir, aquéllos sin los cuales dejaría de existir el mismo, o sea, ni siquiera nacería a la vida jurídica.

"Artículo 1795.- El contrato puede ser invalidado:

I.- Por incapacidad legal de las partes o de una de ellas.

II.- Por vicios del consentimiento.

III.- Porque su objeto, o su motivo o fin, sea ilícito.

IV.- Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece".

En algunas otras legislaciones se establecen diferentes requisitos para la existencia de los contratos; por ejemplo, en el Código Civil Francés, en su artículo 108, establece cuatro requisitos esenciales que deben contener los

contratos y que son: el consentimiento de las partes, su capacidad, el objeto y la causa.

El Código Civil Español establece en su numeral 1261 como requisitos de validez de los contratos: la capacidad de los contrayentes, su consentimiento, objeto cierto que sirva de materia a la obligación, causa lícita de la obligación y la forma o solemnidad que establece la ley.

Es decir, en éste Código existen como requisitos de validez de los contratos indistintamente algunos de los que en nuestro Derecho son de existencia o de validez.

El Código Civil Portuguez es más acertado al respecto, ya que según podemos ver en su artículo 643, establece como requisitos para que un contrato sea válido, tres: la capacidad, el consentimiento y el objeto; asemejándose mucho a nuestra Legislación.

Una vez agotada esta referencia de los elementos del contrato que rigen en su existencia y su validez, nos referiremos en concreto a cada uno de ellos para establecer porqué son elementos que deciden sobre la existencia y vida de los mismos.

4.- DE LOS ELEMENTOS ESENCIALES.

Según lo expresamos anteriormente, estos elementos son aquéllos sin los cuales el contrato es inexistente, es decir, de ellos depende la vida del acto jurídico. Nuestro Derecho señala como dos a estos elementos, que son el consentimiento y el objeto material del contrato, pero haremos un análisis que consideramos necesario de otro elemento para la existencia, y que es la causa que motiva la realización del contrato.

A).- MANIFESTACION DE VOLUNTAD.

Este es uno de los elementos esenciales de cualquier acto jurídico y como el contrato es un acto jurídico, el consentimiento es por ende, un requisito sine qua non para la existencia del contrato.

Rojina Villegas ¹⁴, en su "Derecho Civil Mexicano" al definir este elemento dice:

"El consentimiento es el acuerdo o concurso de voluntades que tiene por objeto la creación o transmisión de derechos y obligaciones".

Conforme a esta definición, el consentimiento debe estar encaminado al acuerdo de voluntades para crear o transferir derechos u obligaciones, teniendo que dicho consentimiento debe dirigirse al acuerdo entre los participantes en el acto jurídico, ya que si existe la sola manifestación de voluntad, sin haber mediado un acuerdo de voluntades, en relación con el mismo, no se puede decir que haya un consentimiento como elemento necesario para la existencia del contrato. Además, el consentimiento expresado como elemento esencial de una relación jurídica, debe relacionarse con un punto de derecho, ya que si nó, no estaremos en presencia de un acto jurídico y por lo tanto no se puede decir que haya una expresión del consentimiento que trasciende o forma una figura jurídica.

Por consiguiente, el consentimiento desde el punto de vista jurídico, se forma por una oferta o policitación y la aceptación de la misma; cuando sucede estamos en presencia de un acuerdo de voluntades que podrá crear un convenio lato sensu.

Tenemos en algunos casos situaciones en que no hay consentimiento o el que existe solo es aparente, pero no real, en estos casos el acto jurídico es inexistente. Estos supuestos pueden presentarse en los siguientes casos:

¹⁴ ROJINA V., RAFAEL, Op. Cit., Tomo V, Vol. I, Pág. 310.

"1o. Cuando las partes sufren un error respecto a la naturaleza del contrato; 2o. Cuando sufren error respecto a la identidad del objeto; 3o. En los contratos simulados" ¹⁵.

En el primer caso, tenemos con que no puede sostenerse que haya un consentimiento, ya que las partes sufrieron un error en relación con la naturaleza del contrato, por ejemplo, si una de ellas tenía intención de vender una cosa y la otra creyó que se trataba de una donación.

En el segundo caso, igualmente existe ausencia de consentimiento, ya que hubo un error en cuanto a la identidad del objeto; verbi gracia, una persona es dueña de dos cosas aparentemente iguales y vende una de ellas creyendo que ha sido la otra.

En cuanto al tercer caso, o sea cuando se trata de actos simulados, claramente se desprende que no hubo consentimiento real, sino ficticio y por ende, no existe en el campo de lo jurídico.

Sin embargo, en cuanto a éste último punto, hay que hacer referencia a lo establecido por el artículo 2182 de nuestro Código Civil que reza:

"Artículo 2182.- La simulación absoluta no produce efectos jurídicos. Descubierta el acto real que oculta la simulación relativa, ese acto no será nulo si no hay ley que así lo declare".

Por consiguiente, en caso de que tras un acto simulado aparezca uno real, al descubrirse tal situación, la simulación queda inexistente pero el acto real sale a la luz con plena validez jurídica.

B).- FORMACION DE LOS CONTRATOS ENTRE PRESENTES Y ENTRE AUSENTES EN RELACION CON LA MANIFESTACION DE VOLUNTAD.

¹⁵ ROJINA V., RAFAEL, Op. Cit., Tomo V, Vol. I, Pág. 312.

Existen cuatro doctrinas acerca de cuál es el momento en que queda formado el acto. Manuel Borja Soriano ¹⁶ en su "Teoría General de las Obligaciones", las enumera y explica de la manera siguiente:

"I. Sistema de la declaración.- El contrato queda formado en el momento en que la aceptación se declara de cualquier manera. Ejemplo: una persona que está en México se dirige por carta a otra que está en Cuernavaca ofreciendo comprarle su casa ubicada en ésta última población, por el precio de diez mil pesos que le pagará al contado. El dueño de la finca al leer la carta acepta vender, declarándole verbalmente o escribiendo una carta en ese sentido; ya hay concurso de voluntades y el contrato está formado".

"II. Sistema de la expedición.- El contrato se forma cuando la aceptación, además de manifestarse, se dirige al oferente. En el ejemplo anterior, el contrato quedaría formado cuando el aceptante pone en el correo la carta dirigida al proponente o en la oficina de telégrafos el telegrama en el que va su aceptación. Hasta entonces, se dice, sale la aceptación del dominio absoluto del que la emite, pues antes simplemente con romper la carta escrita o el telegrama redactado hace ineficaz su aceptación manifestada".

"III. Sistema de la recepción.- El contrato se forma cuando el documento que contiene la aceptación llega al policitante.

Este hecho es un fenómeno exterior mucho más fácil de probar que el conocimiento a que se refiere el sistema que sigue".

"IV. Sistema de la información.- El contrato se forma cuando la aceptación ha llegado a conocimiento del proponente; en el ejemplo propuesto hasta que el oferente lea la carta o el telegrama del aceptante. No basta, se dice, que éste reciba la contestación, lo cual es un hecho material, sino que es indispensable que se entere de la aceptación porque se necesita que las dos partes

¹⁶BORJA S., MANUEL, Op. Cit., Pág. 146.

recíprocamente conozcan sus voluntades, antes habrá coexistencia pero no concurso de voluntades".

Nuestra Legislación Civil acepta el tercer sistema transcrito, o sea el de la recepción, que consiste en que el contrato se forma hasta el momento en que el oferente reciba en su domicilio la constancia de la aceptación.

Conforme al sistema que antes nos referimos, no basta que el aceptante emita su consentimiento, sino que es indispensable que el oferente tenga conocimiento del mismo, ya que en caso contrario pueden existir diversas causas que impidan que el oferente tenga conocimiento de la aceptación y por tanto, ocurrir a alguna situación que venga a contrariar la celebración del contrato y ésto no debe repercutir en su culpa, por no haber tenido conocimiento fehaciente de la aceptación.

Lo anterior se corrobora con lo establecido en el numeral 1807 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, que prescribe:

"Artículo 1807.- El contrato se forma en el momento en que el proponente recibe la aceptación, estando ligado por su oferta según los artículos precedentes".

Sin embargo, existen diversas circunstancias según las cuales se puede perfeccionar el contrato de acuerdo con el elemento consentimiento, según si se celebra entre personas presentes, entre ausentes, o si la póliza quedó sujeta a un plazo.

En caso de que la oferta haya estado sujeta a un plazo para su aceptación, la ley estipula:

"Artículo 1804.- Toda persona que propone a otra la celebración de un contrato fijándole un plazo para aceptar, queda ligada por su oferta hasta la expiración del plazo".

En caso de que la oferta se haga a una persona presente, el artículo siguiente establece:

"Artículo 1805.- Cuando la oferta se haga a una persona presente, sin fijación de plazo para aceptarla, el autor de la oferta queda desligado si la aceptación no se hace inmediatamente. La misma regla se aplicará a la oferta hecha por teléfono".

Por otra parte, el art. 1806 del mismo Ordenamiento Legal, dice lo siguiente:

"Artículo 1806.- Cuando la oferta se haga sin fijación de plazo a una persona no presente, el autor de la oferta quedará ligado durante tres días, además del tiempo necesario para la ida y vuelta regular del correo público, según las distancias y la facilidad o dificultad de las comunicaciones".

Un aspecto muy interesante es el relativo a la muerte del oferente, ya que en este caso, los herederos son los que tienen obligación de sostener la policitud y en su caso el contrato.

Por lo que respecta a los contratos por telégrafo, nuestra Legislación manifiesta que éstos solo producirán sus efectos si los contratantes con anterioridad habían estipulado por escrito esa manera de contratar y si los originales de los telegramas contienen la firma de los contratantes y los signos convencionales establecidos entre ellos.

Por lo que se refiere a la forma de expresar el consentimiento, éste puede ser de dos maneras: expreso o tácito, siendo el primero el que se efectúa ya sea en forma verbal, en forma escrita o por medio de signos o gestos, y el tácito es la manifestación indirecta de la voluntad, por virtud de la cual se ejecutan hechos que demuestran que se ha celebrado el contrato, porque esos hechos no tienen otra explicación y por consiguiente, se consideran como expresión de voluntad tácita o indirecta.

Una vez concluido este pequeño estudio del consentimiento como elemento esencial de los contratos, pasemos a referirnos a los vicios del mismo.

C).- VICIOS DEL CONSENTIMIENTO.

Como tales veremos el error, dolo, mala fé, violencia y lesión.

1o. EL ERROR.- Los tratadistas en general, establecen la existencia de tres grados de error que son: error obstáculo, error nulidad y error indiferente; así mismo, existen tres clases de error que son: error de cálculo, error de hecho y error de derecho.

Mazeaud, en su obra jurídica ¹⁷ define el error diciendo:

"Cometer un error es tener una opinión contraria a la realidad".

Asimismo, este autor distingue entre tres grados de errores que son: el que destruye el consentimiento; el que vicia, y el que es indiferente para la validez del contrato.

Borja Soriano en su tratado de derecho ¹⁸ establece tres clases de errores, a saber: el de aritmética o de cálculo; el de hecho que recae sobre hechos materiales, y el de derecho que recae sobre una regla de derecho.

Seguiremos pues nosotros esta clasificación.

2o. EL ERROR OBSTACULO.- Existe error obstáculo, cuando hay un error en relación con la naturaleza del contrato, por ejemplo, si una persona cree estar celebrando un contrato de arrendamiento y otra cree estar celebrando un comodato, o bien, cuando hay un error sobre la identidad del objeto, por ejemplo una persona está vendiendo un objeto creyendo que está vendiendo otro.

¹⁷ MAZEAUD, H. Op. Cit., Pág. 184.

¹⁸ BORJA S., MANUEL, Op. Cit., Pág. 245.

3o. ERROR NULIDAD.- Existe error nulidad, cuando uno o ambos de los contratantes sufren un error en relación con el contrato. Este lo establece expresamente el art. 1813 del Código Civil, que dice:

"Artículo 1813.- El error de derecho o de hecho invalida el contrato cuando recae sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los que contratan, si en el acto de la celebración se declara ese motivo o si se prueba por las circunstancias del mismo contrato que se celebrará éste en el falso supuesto que lo motivó y no por otra causa".

Esta nulidad puede acontecer cuando se sufra un error sobre la substancia del objeto materia del contrato, verbi gracia: si una persona vende una cosa de cobre y otra la compra en la creencia de que se trata de una pieza de oro, entonces sufre un error en relación con la substancia del objeto.

También puede suceder que se sufra un error en relación con la persona con quien se celebra el contrato; en este caso, también estamos en presencia de un error nulidad.

No obstante, este error sólo es susceptible de efectuarse en los contratos intuitu personae, que son aquellos inspirados por un afecto particular que no existe sino para determinado individuo o bien, los contratos determinados por el talento o las aptitudes especiales de una persona.

En el primer supuesto, tenemos como ejemplo el de una donación; si el donante sufre un engaño en relación con la persona a la que hace la donación, su consentimiento estará viciado, y en el segundo de los supuestos, si se padece un error en relación con las aptitudes de una persona, por ejemplo, si se encarga una escultura a una persona creyendo que se trata de un gran escultor y no lo es, encontrémonos en presencia de un error en relación con la persona.

Igualmente se considera como error nulidad al error sobre el motivo o fin que determina la celebración del contrato; al efecto, la ley es clara en términos del numeral antes transcrito.

El maestro Borja Soriano nos proporciona un ejemplo manifestando:

"Si A le vende a B un cuadro y éste al comprarlo declara que lo hace en el supuesto de que es obra del pintor Cabrera, o el alto precio que conviene en pagar demuestra que B ha celebrado el contrato en el supuesto de que el pintor era de fama. Si después se descubre que el cuadro era una copia de otro de Cabrera, hecho por un pintor secundario, el contrato será anulable o en otros términos, no será válido".

4o. ERROR INDIFERENTE.- Este tipo de error es el que recae sobre cualidades secundarias del objeto, sobre motivos no determinantes de la voluntad. Este error no invalida el contrato, porque la ley no dispone que produzca su nulidad ¹⁹.

5o. EL DOLO.- El art. 1815 del Código Civil vigente, define al dolo señalando:

"Artículo 1815.- Se entiende por dolo en los contratos, cualquiera gestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes...".

El dolo es un motivo de anulabilidad de los contratos si ha sido la causa determinante del acto celebrado.

La doctrina conoce fundamentalmente dos clases de dolo que son estos: el principal y el incidental.

El dolo principal es aquel que ha tenido por efecto determinar a un contratante a contratar, sin el cual no habría contratado.

El dolo incidental es aquel que no ha tenido ningún efecto determinante en la celebración del contrato, aún cuando haya tenido como consecuencia que

¹⁹ BORJA S., MANUEL, Op. Cit., Pág. 249.

el contratante acepte condiciones más desventajosas que las que hubiera aceptado sin el dolo.

6o. MALA FE.- La mala fé consiste en la disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido.

La mala fé al igual que el dolo, son causas de anulabilidad de los contratos, si es que el contratante sufrió las consecuencias de ella en el motivo o fin que determinaron la celebración del contrato en cuestión.

Conforme a nuestra Legislación, no es lícito renunciar para lo futuro la nulidad que resulte del dolo.

7o. VIOLENCIA.- Dice el art. 1819 del Código Civil:

"Artículo 1819.- Hay violencia cuando se emplea fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud, o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado".

La violencia es una causal de nulidad de los contratos celebrados como consecuencia de ella, ya sea que ésta provenga de alguno de los contratantes, o bien de algún tercero.

Asimismo, tratándose de la violencia, por ser un vicio del consentimiento, no es permisible lícitamente renunciar para lo futuro la nulidad que derive de la intimidación o de la violencia.

8o. LA LESION.- Existe lesión cuando alguno, explotando la suma ignorancia, notoria inexperiencia o miseria de otro, obtiene un lucro excesivo que sea evidentemente desproporcionado a lo que él por su parte se obliga; el perjudicado tiene derecho a pedir la rescisión del contrato y de ser ésta

imposible, la reducción equitativa de su obligación (art. 17 del Código Civil para el Distrito Federal), señalando además el numeral en comento que podrá demandarse el pago de daños y perjuicios.

Consideramos que la anterior definición del legislador, conlleva un error, puesto que habla del derecho para pedir la rescisión del contrato, siendo que éste está afectado de una anulabilidad.

D).- EL OBJETO.

Según Mazeaud, "el objeto del contrato es la operación jurídica que las partes pretenden realizar"²⁰. Este connotado autor hace una distinción de lo que es el objeto del contrato y lo que es el objeto de las obligaciones, diciendo que estas últimas son las prestaciones prometidas, no debiendo ser confundidas las reglas que rigen el objeto del contrato y el objeto de la obligación.

Nuestra Legislación Civil, a través del artículo 1824 del Código Civil, nos señala cuáles son el objeto de los contratos, al tenor siguiente: "Son objeto de los contratos: I. La cosa que el obligado debe dar; II. El hecho que el obligado debe hacer o no hacer".

Por nuestra parte, creemos que hay que hacer una diferenciación entre las dos anteriores definiciones, ya que como podrá apreciarse, Mazeaud habla del "objeto" en relación con las obligaciones y nuestro Código relaciona el "objeto" en referencia con los contratos y lo que es el objeto directo de la obligación es el objeto indirecto del contrato. Nuestro Código, en el numeral anteriormente transcrito, se refiere al objeto indirecto del contrato.

Como características o requisitos que debe reunir el contrato, establece:

"Artículo 1825.- La cosa objeto del contrato debe: I. Existir en la

²⁰ MAZEAUD, II. Op. Cit., Pág. 267.

naturaleza; II. Ser determinada o determinable en cuanto a su especie; III. Estar en el comercio".

"Artículo 1827.- El hecho positivo o negativo, objeto del contrato, debe ser: I. Posible; II. Lícito".

De tal suerte, el Código Civil capitalino en el capítulo correspondiente a las obligaciones de dar, asienta:

"Artículo 2011.- La prestación de cosa puede consistir: I. En la traslación de dominio de cosa cierta; II. En la enajenación temporal del uso o goce de cosa cierta; III. En la restitución de cosa ajena o pago de cosa debida".

En consecuencia, tenemos que el objeto puede consistir en la transmisión de un derecho, ya sea de carácter real o personal, o bien en una prestación de servicios, ya sea de carácter positivo o negativo.

A continuación haremos el estudio del objeto, en relación con sus requisitos que como ya hemos dicho anteriormente, son: existir, estar en el comercio y ser determinado o determinable en cuanto a su especie.

1o. LA COSA DEBE EXISTIR.

Obligarse a transmitir un derecho inexistente, es tanto como no obligarse, de tal manera que si se transmite un derecho que no existe, estamos en presencia de un acto inexistente, por ausencia del elemento objeto. Esto sucede cuando la parte contratante tiene cabal cuenta de que no existe el objeto materia del contrato.

Sin embargo, puede existir una hipótesis en la cual los contratantes celebran la operación, ignorando que el objeto materia del acto que están celebrando no existe, o bien, ha dejado de existir; en este caso, estamos en presencia de un acto inexistente. Por ejemplo, si un comerciante le vende a otro una carga de maíz, sin haberse percatado de que por virtud de una inundación

el maíz vendido desapareció.

Hay sin embargo, contratos que recaen sobre objetos que no existen pero que van a existir en lo futuro, en este caso, dicho contrato es perfectamente válido; por ejemplo: un autor cede los derechos sobre una obra que se propone escribir.

En consecuencia, el objeto materia de un contrato debe existir en la naturaleza y de no ser así, no puede celebrarse el mismo, por carencia de uno de sus elementos esenciales y por ende, no existe.

2o. LA COSA DEBER SER DETERMINADA O DETERMINABLE.

Cuando se celebra un contrato, la cosa objeto del mismo debe de determinarse claramente, respecto principalmente a su especie y cantidad, ya que no es posible celebrar una operación sobre una cosa que no se sabe qué sea, es decir, los contratantes que no hayan concretado el objeto de su obligación no están obligados a nada, por ejemplo: vender "alguna cosa" no es vender nada, ya que en este caso el vendedor entregará la cosa que a él se le ocurriera y con ello cumplirá su compromiso, liberándose de la obligación contraída.

En consecuencia, la cosa debe estar perfectamente determinada en cuanto a su especie, aún cuando no se encuentre individualizada, es decir, aún cuando no se precise exacta y específicamente el objeto, verbi gracia: se pueden comprar diez ovejas sin precisar cuáles son las ovejas que se compran.

Por lo que se refiere a la calidad de objeto, este puede o no estar precisado, de acuerdo con la naturaleza del contrato, o bien de acuerdo con la voluntad de los contratantes.

El objeto debe determinarse en cuanto a su cantidad, no es suficiente con especificar la cosa en su especie. Hace falta además, determinarla en su cuantía

o sea en su cantidad.

Esto es lógico, puesto que no puede ser que se celebre un contrato sin especificar la cantidad por la que se contrata, por ejemplo: no se puede celebrar un contrato de compraventa por "trigo", ya que en caso de que así fuera, no sería posible establecer la cantidad de trigo que el vendedor debería entregar por virtud del contrato celebrado y por ende, entregando cualquier cantidad cumpliría con el contrato, liberándose con ello de su obligación.

A este respecto podemos decir que "la cantidad de la cosa puede ser incierta, con tal que pueda ser determinada" (art. 1129 del Código Civil Francés).

3o. LA COSA DEBE ESTAR EN EL COMERCIO.

Existen cosas que por su propia naturaleza se encuentran fuera del comercio y existen otras que lo están por virtud de disposición legal.

En ambos supuestos, no puede celebrarse un contrato en relación con un objeto que se ubique dentro de sus presupuestos, ya que si esto llegara a ocurrir, estaríamos en presencia de un acto inexistente.

Dentro de los objetos que por su naturaleza no pueden ser materia de un contrato, tenemos por ejemplo: la vida de las personas, su salud, el cuerpo humano, el aire, el cielo, las estrellas, etc.

Por lo que toca a los objetos que se encuentran fuera del comercio por disposición de la ley, existen los bienes del dominio público, a guisa de ejemplo, como son las calles; también se encuentran en estos casos, las funciones públicas, las instalaciones dedicadas a los servicios públicos, las zonas arqueológicas, los monumentos históricos, etc. Todos estos objetos se hayan fuera del comercio, y por consiguiente no pueden ser susceptibles de constituir la materia de un contrato.

Además de las características que hemos mencionado, y que debe reunir el objeto materia del contrato, existen otras que son de vital importancia como es que el objeto sea posible y lícito.

4o. OBJETO POSIBLE Y LICITO.

El artículo 1828 del Código Civil vigente, dice:

"Artículo 1828.- Es imposible el hecho que no puede existir, porque es incompatible con la ley de la naturaleza o con una norma jurídica que debe regirlo necesariamente y que constituye un obstáculo insuperable para su realización".

"Artículo 1829.- No se considerará imposible el hecho que no puede ejecutarse por el obligado, pero sí por otra persona en lugar de él".

"Artículo 1830.- Es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres".

Aquí terminamos el primer capítulo de esta tesis y como lo expresamos al principio del mismo, es con el fin de que se tenga una idea de lo que es el contrato en general, para así entender el contrato de arrendamiento en particular que es el tema que abordamos, teniendo éste que llenar todos los requisitos y características de cualquier contrato.

Ahora nos referiremos en concreto al arrendamiento haciendo un estudio de su naturaleza jurídica.

CONCLUSION: El arrendamiento constituye un contrato y nunca un convenio o acto jurídico diverso.

En virtud del arrendamiento, se transmite el uso temporal de una cosa a cambio de un precio cierto y determinado.

CAPITULO II.- NATURALEZA JURIDICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Pasemos a realizar un análisis somero acerca de la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento, ya que este trabajo versará sobre él, por lo que considero como elemento básico para el tratamiento del tema, analizar siquiera la naturaleza de la institución que nos ocupa.

Nuestra Legislación, en el Código Civil en vigor para el Distrito Federal, en su artículo 2398, define el arrendamiento de la siguiente manera: "Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto".

El Código Civil Francés en su artículo 1709, define el contrato de arrendamiento de cosas, en los siguientes términos: "El arrendamiento de cosas es un contrato por el cual una de las partes se obliga a hacer que la otra goce de una cosa durante cierto tiempo, y mediante un cierto precio que ésta se obliga a pagarle".

Por su parte, Mazeaud, en su "Tratado de Derecho Civil"²¹, define el contrato de arrendamiento de cosas, de la siguiente manera: "El arrendamiento de cosas es el contrato por el cual una persona, el arrendador, pone temporalmente una cosa a disposición de otra, el arrendatario, contra una remuneración, el alquiler o la renta".

Como vemos, en esencia todas las definiciones coinciden, pues ellas hacen alusión a los elementos que forman la naturaleza misma del contrato de arrendamiento, los que analizaremos a continuación.

Desde luego nos encontramos en presencia de lo siguiente:

1.- CONTRATO CONSENSUAL.

Se dice que el contrato de arrendamiento es un contrato consensual en oposición a formal, porque se perfecciona con el solo consentimiento de las partes y no requiere para su validez ninguna forma especial, pues basta la simple manifestación verbal para que se considere celebrado; es decir, el arrendamiento se perfecciona "solo consensu", independientemente de cualquier

²¹ MAZEAUD, H., Op. Cit., Parte 3a., Tomo IV, Pág. 1.

otra formalidad.

Sin embargo, en nuestra Legislación se establecen excepciones; apartándose del principio, al concretar formalidades para la celebración del contrato locativo según puede apreciarse en los artículos:

"Artículo 2406.- El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de \$100.00 anuales".

"Artículo 2407.- Si el predio fuere rústico y la renta pasare de \$5,000.00 anuales, el contrato se otorgará en escritura pública".

No obstante, la falta de forma no altera la existencia del contrato, pues este subsiste aún sin ella y lo más que sucedería sería que estaría sujeto a que cualquiera de las partes pudiese exigir se le dieran las formalidades que establece la ley.

En este aspecto, el contrato de arrendamiento presenta una semejanza con el de compraventa, ya que ambos son consensuales.

También es un contrato consensual en oposición a real, ya que no necesita la entrega material del bien arrendado para que el contrato tenga plena validez, pues basta que las partes se pongan de acuerdo en los términos y sobre el bien que habrá de recaer, para que tenga existencia el mismo.

En materia de fincas urbanas destinadas para habitación, dispone el numeral 2448-F, que el contrato deberá otorgarse por escrito, cuya falta deberá imputarse al arrendador.

2.- CONTRATO A TITULO ONEROSO.

Como elemento esencial del contrato de arrendamiento, está su naturaleza de oneroso, ya que presupone un precio como remuneración del servicio prestado por la puesta de la cosa a disposición del arrendatario.

El precio en el arrendamiento es de tal manera esencial, que si no se fija el mismo, el contrato será inexistente por falta de precio. Es más, en el supuesto de que éste no se fijara o no se quisiera fijar, posiblemente estaríamos en presencia de un contrato de comodato.

Sin embargo, no es indispensable que se determine en el contrato mismo el precio, ya que basta que éste sea determinable y así, por ejemplo, las partes pueden remitirse a lo que establezcan las costumbres del lugar o bien a la ley si es que ésta fija algún monto, o bien que designen un perito tercero para que éste determine el precio del alquiler. Asimismo, el precio del arrendamiento puede consistir en dinero o en alguna otra cosa; así tenemos que el Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, en su artículo 2399, dice: "La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en

cualquiera otra cosa, equivalente, con tal que sea cierta y determinada".

Consideramos que al decirse que el precio debe ser cierto, es porque en el contrato, en el supuesto de que no se fije el precio, sí en cambio deben fijarse las bases para hacer efectiva y real la certidumbre de que el citado precio podrá ser fijado, ya que en caso contrario se desvirtuaría la naturaleza del arrendamiento.

Respecto a la cuantía y naturaleza del precio o renta, éste tradicionalmente se ha dejado al arbitrio de las partes, no obstante, en la actualidad existe una tendencia a limitar el precio de los arrendamientos, sobre todo tratándose de locales destinados a habitación, creándose leyes que limitan la voluntad de las partes para contratar, además del propio derecho de propiedad del arrendador.

Opina Mazeaud que en caso de que el precio que se fija en el contrato sea muy pequeño, de tal manera que no se le considere serio, se debe estimar que no se trata de un contrato de arrendamiento, sino de un contrato de comodato.

El alquiler, por lo general, se fija en dinero, pero no es necesario que así sea, pues se puede estipular como precio del mismo una cantidad determinada en especie, según lo vemos en el artículo del Código Civil anteriormente transcrito.

En general, el arrendamiento se conviene pagadero en fracciones periódicas, ya sea mensual, trimestral, semestral, anual, etc. Es posible pactar que el precio sea pagado en una sola exhibición en forma global, ya sea al inicio o a la expiración del arrendamiento. En materia habitacional, el precio debe pagarse en los plazos convenidos, y a falta de ello por meses vencidos, según manda la ley.

3.- CONTRATO SINALAGMATICO.

Se dice que un contrato es sinalagmático, cuando existen derechos y obligaciones para todas las partes contratantes.

El contrato de arrendamiento es un contrato sinalagmático porque origina obligaciones a cargo de las dos partes, y como una de las obligaciones principales, el arrendador debe poner la cosa a la disposición del arrendatario, así como a mantenerla en buen estado de conservación, de tal manera que sirva para el uso a que está destinada; por su lado, el arrendatario, debe pagar los alquileres o rentas y usar la cosa para la que fué destinada como un buen "pater familias".

En nuestra Legislación, el artículo 2412 estipula concretamente cuáles son los derechos y obligaciones del arrendador y dice:

"Artículo 2412.- El arrendador está obligado, aunque no haya pacto

expreso:

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

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

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

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

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

Por su parte, el numeral 2425 estipula los derechos y obligaciones del arrendatario en los siguientes términos: "El arrendatario esta obligado: I. A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos; II. A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios; III. A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella".

4.- CONTRATO DE TRACTO SUCESIVO.

El arrendamiento es un contrato de cumplimiento sucesivo, es decir, que las obligaciones de las partes quedan sujetas a cumplimentarse en forma periódica.

En cuanto al precio, no es de esencia que se haga entrega al arrendador en períodos determinados, sino que, como ya ha quedado manifestado anteriormente, se puede pactar el pago en forma global en una sola partida; por lo que hace a las otras prestaciones, éstas si son de cumplimiento sucesivo, ya que el arrendador está obligado a mantener la cosa a disposición del arrendatario, durante todo el lapso que dure la locación y por su parte, el inquilino tiene la obligación de portarse como un buen "pater familias" durante toda la vigencia del mismo.

5.- CONTRATO PRINCIPAL.

Decimos que el contrato de arrendamiento es un contrato principal, ya que existe por sí mismo, esto es, es independiente de cualquier otro contrato u obligación.

6.- CONTRATO BILATERAL.

Se ha dicho que el pacto inquilinario es un contrato bilateral, ya que engendra obligaciones recíprocas para ambas partes contratantes, como son: las de conceder el uso o goce de la cosa dada en arriendo por parte del arrendador y la de pagar un precio cierto por parte del arrendatario (arts. 2412 y 2425 del Código Civil).

7.- CONTRATO CONMUTATIVO.

Asimismo, el contrato inquilinario es conmutativo, en virtud de que las prestaciones que se deben las partes se pueden apreciar inmediatamente, ya que son ciertas desde que se celebra el contrato y en consecuencia, se puede determinar el beneficio o la pérdida que les cause éste.

8.- CONTRATO TEMPORAL.

También el arrendamiento es un contrato temporal, puesto que desde el momento de su celebración y otorgamiento debe fijarse el tiempo de duración, para que concluyan los derechos y obligaciones motivo del mismo. Así tenemos que el artículo 2398 del Código Civil, establece que "el arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación, de quince para las destinadas a comercio y de veinte para las destinadas a una industria".

Hasta aquí concluimos el estudio de la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento, por haber estudiado las principales características del mismo.

CONCLUSION: El arrendamiento es un contrato consensual, a título oneroso, bilateral o sinalagmático, de tracto sucesivo o temporal, principal y conmutativo.

CAPÍTULO III.- NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO REALIZADO POR EL ARRENDADOR AL CELEBRAR UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Mucho se ha discutido acerca de la naturaleza jurídica del acto realizado por el arrendador al celebrar el contrato de arrendamiento; y mientras hay personas que sostienen que cuando el arrendador celebra el contrato de arrendamiento realiza un acto de disposición, hay otras que sostienen que se trata de un acto de administración.

Vamos a dedicar algunos renglones de este trabajo sobre la determinación de la naturaleza jurídica de este acto.

En realidad cuando el arrendador da en arrendamiento un inmueble realiza un acto de administración y no un acto de disposición como se sostenía en el viejo derecho francés, sin importar cual sea la duración del contrato.

En el antiguo derecho francés se sostenía que si la duración del arrendamiento era superior a los nueve años, sería un acto de disposición el que realizara el arrendador, en tanto que si su duración era inferior a los nueve años, sería un simple acto de administración. Esta solución que al problema presentaba el derecho francés es absurda.

Para entender perfectamente si se trata de un acto de administración o de un acto de disposición, recordemos el concepto de cada uno de ellos.

En la Enciclopedia Jurídica Omeba, en su tomo I, páginas 358 y 359, leemos: "Con relación a los bienes o derechos, pueden ejercitarse dentro de una división clásica, tres clases de actos: los denominados de administración, los de conservación y los de disposición. Son los primeros los que tienen como principal finalidad obtener de aquellos bienes o derechos su natural productividad o rendimiento, sin que su manejo suponga transmisión, extinción o modificación de la relación jurídica, pues de ocurrir tales casos, los actos correspondientes entrarían en la categoría de los de disposición".

Planiol y Ripert en la página 291 del tomo I de su "Derecho Civil" nos dicen: "...En lo que concierne al mecanismo de las incapacidades se puede definir el acto de administración como el acto que tiende, por procedimientos normales, a la conservación y a la explotación del patrimonio, así como el empleo de las rentas:

a). El acto de administración se conoce pues, en primer término por su carácter formal. Aún ciertos actos favorables a un patrimonio (aceptación de una liberalidad o de una sucesión) no entran en la noción de acto de administración, puesto que responden a circunstancias excepcionales, extrañas

a la administración corriente del patrimonio.

b). El acto de administración se caracteriza además, por su objeto. Comprende: 1o. Los actos que tienden a la toma de posesión del administrador; toma de posesión del patrimonio; cobro de cantidades y liquidaciones necesarias para dicho cobro; 2o. Los actos tendientes a la conservación y sostenimiento del patrimonio, reparaciones, seguros, venta de muebles sin gran valor, pago de deudas exigibles con los fondos disponibles; 3o. Los actos que tienden a la producción del patrimonio; contratos de arrendamiento y de explotación directa; 4o. Los actos de percepción y de aprovechamiento de las rentas vencidas; cobro de alquileres y cupones, venta de productos, empleo de rentas, colocación de ahorros. El ejercicio de las acciones judiciales debe colocarse aparte. Tiende indudablemente, a la defensa y conservación del patrimonio, pero un pleito es un hecho demasiado anormal en la administración de los bienes para que constituya, en principio, un acto de administración".

Ahora veamos el concepto que los mismos autores nos presentan respecto del acto de disposición.

En la página 294 del tomo I de la obra citada, Planiol y Ripert sostienen: "En un sentido estricto la palabra acto de disposición, es sinónimo de enajenación en el sentido amplio que presenta en materia de incapacidades, se opone al acto de administración y comprende todos los actos patrimoniales demasiado graves para ser clasificados entre estos. A veces estos actos están completamente prohibidos".

Por las transcripciones anteriores hemos podido darnos cuenta que el acto de administración tiende a la conservación de la cosa y que por lo mismo, todas las gestiones que se hagan se harán con la finalidad única de conservar el bien en propiedad del dueño original; en tanto que el acto de disposición lleva siempre implícita la idea de enajenación.

De las notas arriba citadas se desprende, además, que el acto de administración y el acto de disposición son términos antónimos, que su significación necesariamente desemboca en conceptos sumamente diferentes.

Ni remotamente puede suponerse que el acto de administración llegue a significar alguna vez lo que se entiende por acto de disposición y viceversa; son dos conceptos irreconciliables, como lo blanco y lo negro.

De estas definiciones irreconciliables por naturaleza, no podría esperarse jamás que alguna vez el acto de administración se convirtiere en acto de disposición y menos por la acción del tiempo como se suponía en el viejo derecho francés. ¿Qué tiene que ver que un contrato de arrendamiento dure un mes, uno o cien años, si siempre será contrato de arrendamiento, si siempre el arrendador será el dueño de la cosa arrendada y el arrendatario poseerá

siempre a nombre del propietario y a título de arrendatario?; ¿Qué tiene que ver que un contrato de arrendamiento dure cien años si pese a ese tiempo sus elementos seguirán siendo los mismos?.

Por esto mismo, resulta delesnable e inconsistente el criterio sustentado por el antiguo derecho francés en el sentido de que el contrato de arrendamiento constituye un acto de administración si su duración es inferior a nueve años y será un acto de disposición si su duración es superior a nueve años.

Confirman nuestra opinión Planiol y Ripert cuando dicen: "... ¿Constituye el contrato de arrendamiento un acto de disposición o un acto de administración?. En el antiguo derecho francés este problema se resolvía mediante una distinción. Los arrendamientos se consideraban como actos de administración cuando su duración no era superior a nueve años, si excedía de nueve años se estimaba como acto de disposición. Nuestros antiguos tratadistas partían, en efecto, de la idea de que un arrendamiento por largo plazo implica una enajenación y confiere un derecho real al arrendatario. Con la simple lectura de varios artículos del Código Civil (481, 4129, 1430 y 1781), pudiéramos inclinarnos a pensar que esa distinción tradicional ha pasado a nuestro Derecho moderno, ya que el legislador parece haber subordinado en ciertos casos, la validez del arrendamiento al hecho de que su duración sea o no superior a los nueve años. Esto es así solo aparentemente porque el arrendamiento en el sistema del Código Civil es un contrato simplemente productor de obligaciones y no confiere al arrendatario ningún derecho real. Por ello, en la actualidad se conviene en atribuir al arrendamiento el carácter de acto de administración tanto en relación con el arrendador como con el inquilino..."

Por todo lo anterior podemos concluir que cuando el propietario de un bien celebra un contrato de arrendamiento está realizando un acto de administración respecto de dicho bien, no importando la duración que al contrato se le imprima.

CONCLUSION: El acto realizado por el arrendador al celebrar un contrato de arrendamiento, es de administración.

CAPITULO IV.- NATURALEZA JURIDICA DEL DERECHO DEL ARRENDATARIO.

Se ha discutido si el derecho del arrendatario es de carácter real o personal.

Tradicionalmente se ha estimado que el arrendatario, en la relación arrendaticia, tiene un derecho de crédito, o sea, personal, frente al arrendador, es decir, se ejerce a propósito de una cosa y no sobre la cosa misma.

No obstante, el derecho de crédito del arrendatario presenta un aspecto particular y consiste en el contacto material de éste con la cosa arrendada, es decir, con la tenencia del bien, lo que lo hace estar en una situación de ventaja respecto a los demás derechos de crédito, puesto que mientras que el acreedor ordinario no dispone para llevar a su deudor al cumplimiento de una obligación, sino de medios de coacción generales sobre el conjunto del patrimonio del deudor, el arrendatario por su parte, por tener la cosa en su poder, obtiene con toda facilidad el cumplimiento de las obligaciones del arrendador.

Como ya mencionamos, el arrendatario tiene el "ius ad rem", es decir, un derecho de crédito que se ejerce con referencia a una cosa, por lo que no puede disponer de la cosa misma por no tener el "ius in re", teniendo esto como consecuencia, que en caso de que el arrendatario disponga de la cosa a favor de terceros, o que éstos dispongan de ella sin consentimiento del arrendador, éste puede en cualquier momento recuperar el bien arrendado.

Mazeaud ²², en relación con el derecho del arrendatario, manifiesta:

"II. El derecho del arrendatario en la legislación reciente. El legislador moderno, para asegurar la vivienda, evitar el alza de los alquileres y favorecer la explotación de la tierra, ha reglamentado imperativamente el contrato de arrendamiento de cosas; y le obliga al arrendador, en numerosos casos, a renovar el arrendamiento o a mantener al locatario en la finca; de tal suerte que el arrendamiento de un inmueble presenta una tendencia hacia la perpetuidad. Ha fijado rentas a precios sumamente bajos, al menos para los locales destinados a vivienda. Le ha concedido al inquilino rústico un derecho de adquisición preferente. ¿Ha de concluirse de ello que se ha transformado la naturaleza del derecho del arrendatario; no cuenta en la actualidad el arrendatario con un derecho real, desmembración del derecho de propiedad?.

²² MAZEAUD, H., Op. Cit., Pág. 23.

Es posible que la evolución lleve a restablecer un día la división de la propiedad entre el dominio útil y el dominio eminente; pero no es esa la solución actual; ciertamente, las obligaciones del arrendador se han acrecentado, su derecho contra el arrendatario se encuentra mutilado, pero el arrendatario no tiene un derecho directo sobre la cosa; el legislador lo ha subrayado al prohibir, en principio, la cesión del arrendamiento y el subarrendamiento".

Como vemos, la idea que se tenía acerca del contrato de arrendamiento ha evolucionado y en las épocas contemporáneas se ha entablado una polémica entre los tratadistas para determinar si el derecho del arrendatario es real o personal, y en tanto que la generalidad de los autores había sostenido que el mencionado derecho era personal, es decir de crédito, el autor Troplong sostuvo la tesis de que el arrendatario tiene un derecho real y realizó un estudio en el cual hace notar el porqué de su teoría, habiendo asentado los fundamentos de su tesis en las siguientes consideraciones:

1.- En caso de que el bien materia del arrendamiento sea objeto de enajenación, ésta subsiste y es oponible el derecho que tiene el arrendatario en contra del nuevo adquirente, es decir, el contrato no fenece y surte sus efectos frente a cualquier persona que se subrogue a los derechos del arrendador.

En nuestra legislación ésta circunstancia la comprobamos con lo estipulado por el artículo 2409 del Código Civil, que reza:

"Artículo 2409.- Si durante la vigencia del contrato de arrendamiento, por cualquier motivo se verificare la transmisión de la propiedad del predio arrendado, el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato. Respecto al pago de las rentas, el arrendatario tendrá obligación de pagar al nuevo propietario la renta estipulada en el contrato, desde la fecha en que se le notifique judicialmente o extrajudicialmente ante Notario o ante dos testigos haberse otorgado el correspondiente título de propiedad, aún cuando se alegue haber pagado al primer propietario; a no ser que el adelanto de rentas aparezca expresamente estipulado en el mismo contrato de arrendamiento".

2.- Asimismo, el adquirente de un bien materia de arriendo, se subroga en todas las obligaciones del arrendador, sin consentimiento del arrendatario, lo cual implica una derogación al principio de que "en todos los derechos de carácter personal es necesario el consentimiento del deudor para la cesión de obligaciones a cargo de su acreedor", ya que nuestra Legislación impone al cedente de una obligación de crédito, que obtenga el consentimiento ya sea expreso o tácito, del acreedor de la misma; esto resulta a todas luces lógico ya que no puede substituirse el deudor sin que el acreedor manifieste su conformidad, puesto que en caso contrario, el cesionario de una obligación

podría ser insolvente económica o moralmente.

Esta situación acontece en el arrendamiento, ya que en caso de que se venda el bien objeto del contrato, el arrendador cede sus obligaciones al nuevo adquirente, sin el consentimiento del arrendatario que también en la relación jurídica resulta ser su acreedor.

Lo anterior queda corroborado con las obligaciones que el Código Civil impone al arrendador y que son estimables en dinero, como la de hacer las composturas al bien que arriende y el de mantenerlo en buen estado, lo que implica una obligación personal a su cargo, que puede ser cedida con el solo consentimiento del arrendador al enajenar el bien y sin que necesite consultar al arrendatario.

3.- También el tratadista anteriormente mencionado, o sea Troplong, hace consistir el carácter real del arrendamiento por virtud de que cuando el término del mismo excede de cierto plazo y recae sobre bienes inmuebles, debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, al igual que los derechos reales.

4.- Otro aspecto que se tomó en cuenta para concluir que el derecho del arrendatario es de carácter real, estriba en la competencia de los Tribunales para conocer de un problema inquilinario relacionado con el bien cuando es inmueble, ya que la citada competencia se finca tomando en cuenta la ubicación de la cosa, al igual que las acciones derivadas de derechos reales sobre inmuebles.

Esta regla de la competencia que rige para los inmuebles es diferente para los derechos personales o de crédito, ya que éstos en cuanto a competencia, se rigen por el domicilio del deudor.

Estas consideraciones no son exactas, ya que si bien es cierto que en caso de que se enajene la cosa arrendada, el arrendamiento subsiste porque el derecho del arrendatario puede hacerse valer en contra del nuevo propietario, ésto se debe a que al celebrarse el contrato de compraventa en relación con la cosa dada en arriendo, no solo se enajena ésta, sino que además se transmiten los derechos inherentes al contrato, como son los de cobrar las rentas y si se transmite un derecho es lógico que también se transmita la obligación correlativa a ese derecho que en este caso sería la de respetar todos los derechos del inquilino.

Por otra parte y en lo que se refiere a que el contrato de arrendamiento se debe inscribir en el Registro Público de la Propiedad cuando excede de cierto término, al igual que los derechos reales, tenemos que existen ya actas que se inscriben en dicho Registro, como es el pacto comisorio, sin que ésto sea de naturaleza real, por lo que esta circunstancia no le da el carácter de real al

derecho del arrendatario.

Asimismo, se pueden inscribir en el Registro Público las sentencias, los testamentos, los actos posesorios, sin que necesariamente impliquen la nota característica de reales.

En cuanto a la competencia que esgrime Troplong, ésta se debe a razones de economía procesal y no a la naturaleza real o personal de la acción, ya que existen casos de acciones reales sobre bienes muebles que se ventilan atendiendo al domicilio del deudor, como son las prendarias, o bien, acciones personales sobre inmuebles que toman en cuenta la ubicación del bien, lo cual nos lleva a la conclusión de que este criterio no es acertado.

Por nuestra parte creemos que el concepto que se tenía del arrendamiento ha evolucionado con el transcurso del tiempo y ha dejado de tener las características con que se le concibió y en nuestros días ha tomado un aspecto social, debido a las imperantes necesidades actuales que tienden a proteger a ciertas capas de población y a restringir los derechos del arrendador, por lo que necesariamente la naturaleza tradicional del contrato de arrendamiento ha tenido que evolucionar y ahora estimamos que nos encontramos en presencia de un contrato sui generis, como es el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación.

Hasta aquí concluimos este breve análisis acerca de la naturaleza jurídica del derecho del arrendatario.

CONCLUSION: El arrendatario goza de un derecho personal o de crédito frente al arrendador, al celebrar un contrato de arrendamiento.

CAPITULO V.- ANALISIS ACERCA DE LA RELACION CONTRACTUAL ARRENDATICIA.

Al examinar el contrato de arrendamiento, se advierte que reúne las cualidades de un contrato principal, por tener su propia finalidad y funciones económicas y jurídicas, sin depender de la realización de otro contrato más importante como sucede con la fianza que es accesorio de un convenio principal, en muchas de las operaciones concertadas.

Bilateral o sinalagmático por generar obligaciones recíprocas. Consensual porque se perfecciona con el consentimiento del arrendador y del arrendatario. Oneroso porque las obligaciones se traducen en provechos y gravámenes para ambas partes contratantes. Conmutativo porque los provechos y gravámenes son conocidos por las partes al celebrar el contrato. Formal por regla general, salvo que se trate de rentas menores de \$100.00 pesos. De tracto sucesivo porque las prestaciones de ambas partes se realizan por un encadenamiento de actos periódicos e ininterrumpidos; y por último, esta clase de contrato es temporal por esencia.

Todas las enunciadas calidades, dan la naturaleza del contrato de arrendamiento.

Con frecuencia se oye en las opiniones de los juristas, el parecer de que el alquiler o arrendamiento es un contrato exclusivamente generador de derechos reales, frente a los que sostenemos que solamente engendra derechos personales o de crédito.

Esta divergencia, tiene como origen que, en la concertación de todo contrato, intervienen personas con relación a los bienes.

Los romanos, dividían sus estudios de Derecho, clasificando sus normas según eran aplicables, a las personas o a las cosas, pues esos elementos esenciales surgen en todas las relaciones jurídicas por manifestarse, y necesariamente determinaban la división clásica de aquel Derecho Fundamental e histórico, cuna de Occidente.

De esa división derivó la necesidad jurídica de clasificar los derechos llamándolos personales y reales, considerándose que con esa división bipartita era bastante para diferenciar los unos de los otros, todas las relaciones de Derecho que existan entre las personas y las cosas.

En tiempos quizá recientes, Edmundo Picard, el original doctrinario del Derecho de nacionalidad belga, no se conformó con esa división bipartita, sino que todavía agrupó como diferentes a los derechos obligacionales, los

intelectuales y los patrimoniales o universales, con lo cual convirtió la clasificación en pentapartita.

La exposición científica de Picard, en su obra denominada "El Derecho Puro", denota realmente un fecundo ingenio, una singular preparación en las disciplinas jurídicas y una profunda observación en los fenómenos del Derecho, como ciencia.

Simplificando el pensamiento de ese jurista, basta con decir que si en toda relación jurídica se encuentra un sujeto que goza de la prerrogativa y un objeto sobre el cual recae esa prerrogativa del sujeto y se termina la disección de todo derecho, encontrando como cuarto elemento la protección social, pueden hacerse clasificaciones de los derechos según cada uno de esos elementos constitutivos, a saber: el sujeto, el objeto, la relación jurídica que los une y la protección social manifestada en forma de coacción.

Si se toma en cuenta el sujeto, los derechos pueden dividirse en individuales (de la persona física) y colectivos (de la persona jurídica); de los hombres y de las mujeres, de los menores y de los mayores, de los capacitados y de los incapacitados, y demás que pudieren anotarse, por ejemplo: de los nacionales y de los extranjeros, de los gobernantes y de los gobernados, de los intelectuales y de los obreros, etc.

Si se considera la relación que une a todo sujeto con el objeto, los derechos se dividen en plenos y desmembrados. Es típico el ejemplo del derecho de propiedad como derecho pleno en el cual la separación de sus atributos produce la desmembración de la relación jurídica, pues en ese caso se deja al nudo propietario tan solo la propiedad escueta y al usufructuario el goce y el uso, con la consiguiente e inevitable desmembración de la relación jurídica, susceptible de aparecer nuevamente en plenitud cuando se confunden en el sujeto por consolidación, los derechos del nudo propietario y del usufructuario.

Según la coacción, que es la manifestación de la protección social, el derecho puede dividirse en Civil y Penal, Privado y Público, Administrativo, Fiscal, Laboral, Industrial, Constitucional, Internacional y demás, pues para cada rama del Derecho existe sanción específica al ser violadas sus normas.

La división que está conectada directamente con el asunto que motiva este sencillo trabajo relativo a la naturaleza del contrato de arrendamiento, es la que se deriva del objeto sobre el que necesariamente incide la prerrogativa del sujeto de derecho.

Entonces se presenta la situación de que los objetos de un derecho pueden ser direrenciados, ya que puede incidir la prerrogativa sobre la propia persona, sobre las cosas, sobre otra persona diferente del sujeto activo, sobre los productos del intelecto y sobre la masa de bienes, según que así lo expone

Picard.

De estos diferentes objetos del derecho, desprende el autor la división de los derechos, agrupándolos con atinencia singular en la forma siguiente:

1.- DERECHOS PERSONALES.

Son aquellos que nacen en la persona física (sujeto) e inciden en la misma persona, a los cuales también por esa fenomenalidad de nacer en la persona y regresar a ella, se llaman Derechos Reflexivos.

Ejemplos de esta clase de derechos personales, son el derecho a la vida, a la integridad física, a la libertad personal, a elegir trabajo o profesión, a ser profesante de una religión, todos los que atañen al estado civil y en general todos los conocidos como Derechos del Hombre.

A propósito de esta clase de derechos, el Código Civil en el artículo 2400 prohíbe que tales derechos sean arrendados y su texto que se ha apuntado y comentado antes, es el siguiente: "Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que puedan usarse sin consumirse, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales".

2.- DERECHOS REALES.

Son los que nacen en la persona física para incidir en las cosas. Verbigracia: el derecho de propiedad, en el que la prerrogativa del propietario se ejerce sobre la cosa; los derechos del acreedor anticrético, los censales del enfiteuta, los del usufructuario, los del usuario o los que disfrutan por el arrendatario, por el aparcerero o por el acreedor prendario o hipotecario, y tantos otros más que podrían citarse.

3.- DERECHOS OBLIGACIONALES.

Es aquí donde propiamente comienza la originalidad de la clasificación de los derechos, pues en ellos la prerrogativa incide sobre otra persona física, y para acomodar esta concepción jurídica al pensamiento de modernos doctrinarios, podría decirse que en los derechos obligacionales el objeto del derecho es la conducta humana, pues no se desconoce la teoría por ciento ya muy propagada de que solamente puede ser objeto del derecho precisamente la "conducta humana".

Esta clase de derechos fueron distinguidos por la Legislación Romana como Derechos de Crédito, y así se conocen por muchos juristas, pero el término es

seguramente un tanto restricto, ya que no solamente las deudas en numerario quedan abarcadas en esta clasificación, es decir, no solamente los derechos que nacen del préstamo son a los que se refiere, sino que en ese agrupamiento cabe incorporar a los derechos que nacen del depósito, de los contratos de servicios personales y de servicios profesionales, así como los del mandato, y no están eximidos de figurar en esta categoría los derechos de uso, de habitación, de usufructo, de alquiler y arrendamiento y en general todos los contratos o quasi-contratos, que por ser fuentes creadoras de derechos, necesariamente también son fuentes generadoras de obligaciones, bastando que estos deberes jurídicos emerjan en la convención para que ya se pueda comprender que su celebración produce derechos obligacionales.

4.- DERECHOS INTELECTUALES.

Son los que recaen sobre los productos del intelecto y que constituyen una clasificación, que no por ser un tanto atrevida, deja de ser menos necesaria, porque de ese modo se distinguen los derechos que inciden sobre un bien corpóreo de los derechos cuya prerrogativa del sujeto versa sobre los productos del intelecto o entendimiento, o sean los derechos del autor de la obra intelectual, estética o asistencial o para mejor exponer, aquellos que inciden únicamente sobre los productos de la mente, sobre los descubrimientos o sobre los inventos del genio humano.

5.- DERECHOS PATRIMONIALES O UNIVERSALES.

Vienen éstos a completar la división pentaédrica de Picard, en donde se incorporan aquellos derechos que inciden sobre las masas de bienes, mismos que no pueden separarse al menos durante cierto tiempo, como sucede con los acervos hereditarios, las masas de bienes de los concursos y de las quiebras, los bienes de las sociedades civiles y mercantiles, las cosas de los ausentes e ignorados y de los que se manejan y administran en virtud de fideicomisos, pues efectivamente si se trata de un patrimonio que es un conjunto de bienes indivisibles y afectables, son especiales las normas positivas que los rigen, y no les son aplicables las normas generales que atañen a las cosas aisladas o a los productos de la mente.

Esta forma sui-generis de presentar el intrincado problema de la clasificación de los derechos por razón de su objeto, no pugna en verdad con las doctrinas más aceptadas en los tiempos actuales, que sin extendernos a mayores detalles, creemos sólida y consistente la división relacionada.

Es indiscutible que el Derecho no puede existir sin los elementos: hombre, cosa y conducta humana.

Sean los derechos personales, reales, obligacionales, intelectuales o patrimoniales, siempre serán imprescindibles los tres elementos referidos.

En la división clásica del Derecho Romano, esto es, la que los dividió en derechos reales y derechos personales, en realidad los derechos sobre cosas intelectuales estaban incorporados dentro de los reales, y fué necesario que al pasar del tiempo, hechas por los juristas las distinciones entre los bienes materiales y los inmateriales, se comprendiera la conveniencia de reglamentar específicamente los derechos intelectuales, como lo han realizado casi todos los Códigos llamándolos "derechos de autor" y separándolos de los derechos reales.

Ahora bien, si se toma en cuenta el contrato de arrendamiento, objeto de esta corta disertación, se encontrará que la discusión acerca de los derechos que engendra no tiene razón lógica de ser, pues un análisis cuidadoso de esa forma de contratación revela que en la misma no únicamente se engendran derechos personales que propiamente debían llamarse obligacionales, sino que también engendran derechos reales y así lo denota la naturaleza de este contrato.

En efecto, son derechos personales u obligacionales del arrendador, los que tiene para obligar al inquilino al pago de la renta, para exigirle el cuidado y la conservación del bien arrendado, la entrega de la localidad en el plazo convenido, la indemnización causada por él mismo por daños y perjuicios, o por sus familiares o sirvientes o personas que con el arrendatario vivan o guarden relación; porque todas estas prerrogativas inciden sobre la conducta del inquilino, que en el caso es un sujeto pasivo del denominado "derecho obligacional", que disfruta y goza el propietario.

Y en cambio, son derechos reales los que cuenta el inquilino para gozar y usar de la cosa arrendada, para explotarla, subarrendarla, modificarla y mejorarla, porque esos derechos inciden sobre la cosa, teniendo por su parte el derecho personal u obligacional de poder exigir al arrendador la garantía de su detentación.

Pero hemos de establecer de una buena vez y dejar bien claro, que no compartimos esta opinión, aunque parezca a veces vacilar la naturaleza de unos u otros derechos arrendaticios, sobre todo en materia habitacional.

Según la clasificación de Picard, los derechos que se engendran con motivo de la locación, son reales y obligacionales y no existen propiamente en él derechos personales, pues no genera los de esa clase que forzosamente deben surgir en la persona como sujeto del derecho, para incidir y regresar por reflexión a la misma persona que a la vez es sujeto y objeto del Derecho.

Así se esboza la naturaleza del arrendamiento relacionándola con la

clasificación de los derechos ideada por el autor en comento y se há hecho este análisis como una interesante digresión alusiva a la esencia del contrato que nos ocupa.

CONCLUSION.- El arrendamiento genera derechos personales, de crédito u obligacionales, individuales y civiles.

En el arrendamiento se presentan los siguientes elementos indispensables, como es el sujeto, el objeto, la relación jurídica y la coacción o protección social, elementos perfectamente definidos.

CAPITULO VI. LA POSESION Y EL ARRENDAMIENTO.

El concepto jurídico de la posesión ha dado origen a apasionadas discusiones, incluso a nivel de foro, vaciadas en múltiples infolios y verdaderos tratados.

Posiblemente todas las encuestas suscitadas, han tenido como causal el no haber determinado con exactitud cuál es la función que desempeña la posesión en la trama jurídica, pues de lo que se ha escrito se concluye válidamente que lamentablemente se há confundido en la mayoría de las ocasiones el Derecho con el hecho, y esta confusión ha sido la chispa que ha encendido la hoguera de la inagotable intelequia.

Adviértase que la posesión, escuetamente, es la tenencia de una cosa, y precisamente la tenencia material, y pudiera decirse que es aquella que se palpa, cuando se trata de muebles, si éstos se pueden afianzar o empuñar entre los dedos.

Si en las manos de un hombre se encuentra un reloj, ese hombre es poseedor de tal reloj por el solo hecho de asirlo entre sus manos.

Y en tal supuesto la claridad es meridiana, no hay duda acerca de quien posee, pero si se trata de un inmueble que se ocupa, se goza o se disfruta, por cualesquiera de los variados títulos que autoriza el Derecho, como hipoteca, anticresis, censos (éstas dos últimas en desuso y derogadas), uso, habitación, usufructo, arrendamiento, fideicomiso, administración y tantos otros más títulos, ya no existe la claridad meridiana, porque el inmueble evidentemente no se puede envolver en el puño de la mano, a pesar de lo cual es inconcuso que se ejerce sobre el mismo la tenencia.

Luego entonces es una realidad que se posee el bien y que la posesión o tenencia es un hecho incontrovertible, y que por lo tanto el simple tenedor es un poseedor de hecho. Pero veamos los bemoles del asunto.

La posesión de hecho hasta cierto punto es una expresión pleonástica, toda vez que si la posesión en sí es indudablemente un hecho y de ningún modo un derecho, porque no es una facultad del ser humano para actuar, ni es una regla obligatoria de conducta social, y consecuentemente ni subjetiva ni objetivamente constituye un derecho, decir posesión de hecho equivale tanto como decir posesión de posesión.

Y hé aquí cómo la confusión que ha llevado a sustentar que la posesión es un derecho y no un hecho, ha originado graves errores judiciales incluso, y aún se há dado el extremo de afectar a toda una Legislación.

Recordemos que los hechos son generadores de Derecho y que autores hay

que los han bautizado galanamente con el chistoso nombre de hechos jurídicos, jurigénicos o jurígenos, por la obvia razón de que son la causa y la fuerza motriz del Derecho.

¿Cómo puede el hombre gozar de los individuales derechos si no hace su aparición en el mundo, es decir, sin el hecho jurídico de su nacimiento?, ¿Cómo pueden crearse derechos y obligaciones entre los consortes si nó se ha verificado el hecho jurídico del matrimonio?. ¿Entre vendedor y comprador, mutuante y mutuuario o entre socios, se pueden establecer relaciones jurídicas sin los hechos jurídicos de la entrega de la cosa y el precio, de la entrega y devolución de la cosa prestada, y sin la reunión de personas con un fin o propósito bien determinado?.

Del mismo modo que los hechos producen el Derecho en los casos invocados y en infinidad de otros, cuando se hace referencia a la posesión, no se debe pasar por alto que se trata simplemente de un hecho, como lo es la tenencia, el apoderamiento o la ocupación de las cosas; hecho que no puede confundirse con el Derecho, cuya estructura y existencia exige distintos elementos imprescindibles, como lo son: el sujeto que ejercita la prerrogativa sobre un objeto, con el cual se une mediante una relación jurídica o vínculo jurídico perfectamente determinado, siendo estos tres elementos constitutivos, envueltos por decirlo así, por la coacción social que los protege, para que se respete y no se desconozca ese total, que es un derecho.

Para mayor comprensión y nitidez, examínese el caso de un posible comprador de un objeto que observa cuidadosamente él mismo, pulsándolo y volviéndolo por todas sus fases; estos hechos por sí solos no generan prerrogativa alguna que ese sujeto pudiera ejercitar sobre el objeto; pero, si conviene con el dueño en el precio del objeto y lo paga u ofrece pagarlo, la concurrencia de voluntades que es otro hecho y el pago del precio que es un hecho más, unidos a que el objeto le convino al comprador, disposición de ánimo que también es un hecho, resulta que tales hechos o actos son generadores del derecho de propiedad que el sujeto comprador en lo sucesivo va a ejercer, con prerrogativa de usar, disfrutar y disponer de la cosa, amparado por la protección social, la ley.

Si un transeúnte pernocta en un terreno ajeno o un caminante reposa en una choza deshabitada y abandonada, no se puede negar que ocupan los inmuebles y aún los usan y todavía puede decirse que los gozan, pero ¿acaso el hecho de esa ocupación, tenencia o estancia en el inmueble, genera a favor del transeúnte o del caminante derecho alguno?.

Evidentemente que nó, sería necesario que se verificaran hechos generadores de derecho, para que dichas personas pudieran tener relación

jurídica con el bien de que se han servido en forma tan accidental.

De igual manera, para que el hecho de la posesión o de la simple tenencia pueda asumir la condición de hecho jurídico, se torna necesario que concurran otros elementos o hechos que lo cataloguen como tal. Desde tiempo inmemorial se ha reconocido el derecho de adquirir por prescripción, ya sea porque los dueños o titulares de los bienes no existan o porque los abandonen o no se ostenten. Pero para que la prescripción positiva se consuma, es decir, para que se produzca el derecho de adquirir por prescripción, se necesita que sea engendrado por el hecho posesorio o por la posesión de hecho, si así le queremos llamar, durante cierto tiempo y con ciertas condiciones, como el acto humano de tenencia y hecho natural de tiempo, que unidos al *animus domini* o propósito de adquirir a título de dueño, conformen los hechos jurídicos del derecho de propiedad alcanzado.

Se aprecia que la prescripción positiva como derecho fundatorio del derecho de propiedad, requiere para su existencia como hechos jurídicos un hecho espacial, que es la tenencia de la cosa, un hecho temporal, que es el transcurso del lapso señalado por el derecho positivo y un fenómeno psicológico, que es el deseo o propósito de adjudicarse como dueño el bien poseído.

Faltando cualquiera de esos elementos, no se genera el derecho de prescripción positiva, y consecuentemente no se consolida la propiedad sobre la cosa.

Confundir la simple posesión con el derecho prescriptorio, es tomar la parte por el todo.

De ahí, el principio jurídico de que no es poseedor en derecho el que posee a nombre de otro, principio que es sustrato de la jurisprudencia y aún de la Legislación de muchos países, porque mediante su aplicación -a granel y con certeza y justicia-, se deciden las controversias que sobre la posesión se suscitan, ya que si se trata de un arrendatario, de un acreedor prendario, de un enfiteuta o de un apoderado o fiduciario, o de cualquiera otro, que posea a nombre de otro, no puede sostenerse que se le afecta en su posesión ni debe ser demandado como poseedor, por no ser poseedor en derecho, calidad que solo se puede reconocer a quien posee en nombre propio.

Según lo antes anotado, poseedor de hecho es aquel que goza únicamente de la tenencia material de la cosa, cualquiera que sea el motivo lícito de esa tenencia, y poseedor de derecho es aquel que además de la tenencia de la cosa, es dueño o pretende serlo mediante el *animus domini*.

Donde quiera que se encuentre una relación jurídica que no reúna los elementos esenciales de posesión, en nombre propio o posesión con propósito

de ser dueño, solamente existe en ella una posesión de hecho.

Sobre esas bases, en el arrendamiento, como relación jurídica, se sostiene con acierto que el inquilino o arrendatario, al igual que el administrador, el apoderado, el interventor, el fiduciario, el censatario, el usufructuario, el aparcerero, el usuario o el albacea y muchos otros de condición similar, que figuran en las relaciones jurídicas, no son poseedores en derecho y solamente lo son de hecho, según son llamados por el mismo Joaquín Escriche, en su "Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia".

En el Código Civil vigente, se halla la novedad de que al arrendatario se le reconoce lo que se ha dado en llamar una posesión derivada respecto del bien arrendado.

Esta aseveración mantiene en pie la confusión, no solamente porque en la posesión de derecho como en la posesión de hecho, se usa el mismo término posesión, para expresar el mismo hecho posesorio, sino porque el determinativo "derivada" significa que siendo la plenaria posesión el origen, el arrendatario y cuantos se encuentran en posición semejante a él, son causahabientes del poseedor de derecho, por derivarse su derecho de la posesión plenaria, y nada más lejos de la realidad jurídica, pues el arrendatario como tal nunca será poseedor en derecho, sino que su condición es la de un simple detentador, la de un sujeto que posee a título precario o sea la de un poseedor a nombre de otro, que es el amo del bien dado en arriendo. Por lo tanto, el arrendatario no puede reputarse jamás como poseedor de derecho.

Estrictamente debiera de corregirse esta anomalía contenida en el artículo 791 del Código Civil, que a la letra dice: "Cuando en virtud de un acto jurídico, el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario u otro título análogo, los dos son poseedores de la cosa. El que la posee a título de propietario tiene una posesión originaria; el otro una posesión derivada".

Esta corrección debe hacerse, substituyendo con ventaja la expresión "una posesión derivada" por las expresiones "una ocupación" o "una simple tenencia" que conviene verdaderamente a la admirable situación del arrendatario, quien en realidad únicamente es un ocupante por más o menos tiempo, con los derechos de uso y de goce sobre el bien que se hayan estipulado en el contrato de arrendamiento, y la corrección debe extenderse al texto del numeral 2419 de dicho Ordenamiento, que reza así: "El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del propietario, en el más breve término posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o abiertamente prepare en la cosa arrendada, so pena de pagar los daños y perjuicios que cause con su omisión.

Lo dispuesto en este artículo, no priva al arrendatario del derecho de defender, como poseedor, la cosa dada en arrendamiento".

Del cual precepto se infiere que debe suprimirse el calificativo de "como poseedor" que se atribuye al arrendatario, llamándolo en último extremo "poseedor de hecho" y preferentemente designándole "detentador", cual conviene a su estricta situación jurídica.

Como una digresión fuera de la tesis, pero concatenada con la exposición sobre los hechos posesorios, merece meditarse la redacción de los artículos 790 y 791 del Código Civil, que contienen la definición de poseedor y que podría mejorarse su redacción con mayor sentido jurídico, en los términos siguientes:

"Art. 790.- Es poseedor de una cosa el que la tiene en su poder con ánimo de ser su dueño o a título de dueño.

Posee un derecho quien puede legalmente ejercitarlo para hacer que se reconozca o se reestablezca".

"Art. 791.- El usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario o quien ocupe o goce de la tenencia de una cosa con título similar, a nombre de otro, aunque tenga el ánimo de adquirirla en propiedad, es un simple detentador y no un poseedor".

El artículo 793 debiera suprimirse por innecesario y contradictorio con el vigente 791, pues el propietario o poseedor en derecho siempre pueden reclamar el reconocimiento o el reestablecimiento de sus derechos. En sustitución de ese precepto, debiera darse vigencia a la antigua norma desaparecida del Código actual, que las leyes civiles pasadas mantenían viva, debiendo señalar: "Art. 793.- El que posee a nombre de otro, no es poseedor en derecho sino un simple detentador, contra quien no se puede ejercitar acción plenaria y contra quien no se pueden controvertir derechos de propiedad, por mantener la cosa en su poder a título precario".

Lo que esclarecería múltiples litigios en los que se ventilasen cuestiones posesorias, y además comprendería en toda su extensión el pensamiento del Legislador, que no deseó que se reconociera como poseedor al que tiene en su poder una cosa en virtud de una situación de dependencia con respecto al propietario de la misma.

Evidentemente que los Códigos no debieran contener definiciones que son propias de la doctrina, pero los problemas que aparecen por la falta de ideas precisas en cuanto a una noción son tantos, como sucede tratándose de la posesión y luego del arrendamiento, es preferible violar la regla de que las leyes no abarquen definiciones o conceptos, para despejar en las contiendas mentales del Derecho las cuestiones que por falta de esa definición son ambiguas u opinables, y pueden llegar a fallarse sin justicia ni rectitud.

CONCLUSION: El arrendatario es un simple detentador, tenedor o retenedor de la cosa dada en arrendamiento, un ocupante, un poseedor de hecho o poseedor derivado o precario.

CAPITULO VII.- FINALIDADES DEL ARRENDAMIENTO.

Ha quedado descrito el arrendamiento como institución del derecho civil en cuanto a su origen y en cuanto a su naturaleza, determinándose ésta por diferenciación con las demás figuras jurídico-civiles con las que guarda similitud.

También en cuanto a su naturaleza, se ha determinado que se trata de un contrato bilateral o sinalagmático, consensual, oneroso, casi siempre formal, principal y de tracto sucesivo.

Empero, ha llegado el momento de integrar el conocimiento del contrato en estudio, siendo menester por ello definir con qué finalidades el arrendamiento hizo su aparición en la trama polifacética del Derecho.

Mientras la sociabilidad entre los hombres no produjo relaciones jurídicas complejas y múltiples, los contratos de compraventa y de permuta resolvieron casi todas las operaciones de los pueblos primitivos, que traficaban con las cosas y con los hombres esclavizados a su poderío. Por ese motivo, la dinámica civil por mucho tiempo no requirió la reglamentación de las nuevas relaciones jurídicas, que no siendo compraventas o trueques, se configuraban; entre ellas, el arrendamiento, operación en la que sin transmitir la propiedad, sí se transmitía el uso y el goce de la cosa, por un tiempo más o menos perdurable y a cambio de un precio que se pagaba periódicamente y que no constituía un precio de venta.

Lógicamente que siendo los pueblos en un principio poco densos, cada poblador habitaba su propia casa y cultivaba su propio terreno o bien, no defendiéndose el concepto y la realidad de la propiedad individual, los pueblos agricultores o pastores convivieron en propiedad comunal por muchos siglos, en los cuales no se sintió la necesidad del arrendamiento.

Por cuanto se ha dicho, el arrendamiento tuvo su origen en el contrato de compraventa y su semejanza con este contrato es notable. En efecto, ambas formas contractuales presentan un objeto del contrato que casi siempre es una cosa, pero puede serlo un derecho, sobre el cual un sujeto activo que es el vendedor o el arrendador ejerce ciertas prerrogativas, y un sujeto pasivo o sea el comprador o arrendatario a quien se le transmiten las prerrogativas del sujeto activo en todo o en parte.

Resultó, pues, ardua tarea en el derecho antiguo, separar un contrato del otro, pero cuando se estructuró en su fondo y en su forma la nueva figura contractual del arrendamiento, se satisfizo una imperiosa necesidad de la

dinámica civil y de la economía de los grupos sociales. Así fué como la locatio et conductio de ayer y el arrendamiento de hoy, se reglamentó para cumplir el objetivo bien conocido y determinado de satisfacer una necesidad económico-jurídica, imprescindible en las relaciones humanas y en las sociedades civilizadas.

Ese fué el momento en que, con la finalidad de transmitir el uso y goce de una cosa, mediante una renta, sin transmitirse el dominio, el arrendamiento como una necesidad social emergió en la panorámica jurídica, amparada por el Derecho y la justicia.

Y de lo desarrollado, puede sintetizarse que el arrendamiento, como figura del Derecho Civil, es un contrato que teniendo su origen en el de compraventa, fué regulado por las normas jurídicas más antiguas, pasando de la Legislación Romana a la Española, para después manifestarse en la Epoca Colonial a través de las Leyes de Indias, dentro del marco positivista que rigió en la Nueva España, hasta alcanzar sus aspectos más avanzados al promulgarse los Códigos Civiles que sucesivamente han normado la vida civil independiente de la República Mexicana.

Así es en concreto como se originó y evolucionó progresivamente la locación, que en cuanto a su naturaleza ha sido definida conforme a sus características, y es así como para llegar al conocimiento de su naturaleza hubo de aplicarse necesariamente el principio lógico, de que para conocer es menester encontrar las analogías y las diferencias con las demás entidades de esa especie, por lo que se impuso la necesidad de cotejarla con otras convenciones jurídicas, tales como la anticresis, la aparcería, el comodato, el depósito, el secuestro, el mandato, la prestación de servicios, el contrato laboral, el alquiler, el hospedaje y los censos, y aún con los derechos reales de uso, usufructo y habitación, conocidos éstos últimos como servidumbres personales, en el argot de los juriconsultos romanos de antaño.

Además, la naturaleza de dicho contrato revela la importancia axiológica o el valor del mismo, pues amén a su institución se facilitaron las relaciones hominales y se tornó más ágil y fácil el desarrollo de las actividades y de las seguridades en el orden civil y mercantil, industrial y económico de los conglomerados humanos.

Si se ha explanado el nacimiento, la naturaleza y el valor que el contrato de arrendamiento guarda como fundación de la vida civil, sería incompleto el análisis del pacto inquilinario si no se precisaran sus metas, es decir aquello para lo cual fué creado en el horizonte jurídico.

Desde luego, como toda institución de Derecho, persigue fines de seguridad, de defensa y de armonía, de concordia y de libertad para la sociedad

en conjunto y para los individuos que la integran. En otras palabras, su fin como el de toda la juricidad, es el de alcanzar la justicia en aras al bien común.

En el orden moral, al regular las relaciones de gran frecuencia que carecían de normas en los primeros tiempos, sostiene mejores situaciones para la conservación y el mismo mejoramiento de la vida humana.

Y en el orden económico, su fin es favorecer los fenómenos que nutren a la sociedad, garantizando la libertad de trabajo, la de producción y la confianza entre los que hacen circular la riqueza, para llevarla a los consumidores, porque al amparo del arrendamiento se pueden realizar explotaciones a gran escala de todas las fuentes de riqueza, y merced a su mérito también se despierta en muchos casos la buena fé y la seguridad que inspiran las negociaciones, estímulo del movimiento económico de la colectividad.

Se ha tocado el linde de este breve ensayo que encierra el concepto del arrendamiento, tomando en toda su extensión, por cuanto abarca, bien o mal su fundamento o etiología, su naturaleza u ontología, su valor jurídico, moral y económico a la luz de los fenómenos sociológicos o sea su axiología, que entraña el examen de sus valores de bondad, de justicia y de utilidad, y postteriormente su finalidad o trascendencia teleológica, en tanto que actúa en la compleja malla de las múltiples vinculaciones que surgen entre los hombres, como resultante indispensable del producto de la convivencia.

Evidentemente que la aparición del arrendamiento, entre las instituciones civiles, debe ser considerada como un paso más en el progreso jurídico de los pueblos, con proyecciones fructíferas para las óptimas condiciones de vida humana.

Sin el arrendamiento, el uso y goce de los bienes solamente podrían transmitirse jurídicamente mediante la celebración del contrato de compraventa, contrato que al convertirse en temporal perdería su nota característica esencial vendible, la que por su naturaleza es siempre de transmisión de la propiedad en calidad perpetua y con todos sus atributos, claro está, sin mayor limitación en el tiempo que fije la voluntad de quien ejerce el dominio directo.

A mayor abundamiento, no puede olvidarse que mediante el arrendamiento no se efectúa la transmisión del "ius abutendi", que en los postulados civiles representa el "derecho de disponer" de la cosa sin limitante alguna, habiéndose llegado a dar tal extensión a esa facultad de disponer, que incluso se halla jurídicamente aprobable y normal, que el dueño destruya la cosa si tal es su designio, siempre y cuando no cause daño o perjuicio a tercero, toda vez que precisamente el derecho de actuar o resolver de un sujeto se topa con límites donde esa facultad es lesiva para los derechos de los demás, pues de otro modo cae de su peso que se rompería el orden y que la paz jurídica sería un mito,

con las irrefrenables consecuencias de que se producirían damnificados o lesionados por doquier, y con ello se derivaría un estado caótico contrario a todas luces al "estado de Derecho".

Tras dilucidar un poco, quizás se objete que a falta del arrendamiento, habrían aparecido impuestas por las necesidades colectivas las otras formas similares que en definitiva también transmitan, usando expresiones genéricas del lenguaje común, el uso y goce de las cosas, como aquellas figuras jurídicas civiles que mas adelante expondremos comparativamente con el pacto locativo. El arrendamiento, por sus elementos constitutivos característicos, es una forma contractual que, a la vez que no puede confundirse con las otras formas que se le asemejan, ofrece una gran utilidad y satisface una necesidad social, específicamente de orden jurídico, con beneficios, que desgraciadamente los inquilinos han abusado de ella y creemos por el proteccionismo legista que impera, cuando se trata de arrendamiento de casas habitacionales, pero en fin por tratarse de una necesidad vital, y de vital importancia en nuestro habitat.

CONCLUSION: El arrendamiento tiene finalidades económicas y sociales, bastantes para cubrir la necesidad de habitación preponderantemente.

CAPITULO VIII.- REGULACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO A LA LUZ DEL CODIGO CIVIL VIGENTE.

El Código Civil para el Distrito Federal y Territorios Federales actualmente en vigor, dispone en su artículo 2398:

"Art. 2398.- Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, la una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto".

El precepto transcrito, no obstante estar inspirado en el numeral 1527 del Código Civil Argentino, se distingue de éste por cuanto le agregó el término "temporal", que contribuye a delinear mas claramente la naturaleza del contrato de arrendamiento, pues la cesión del uso o goce de la cosa necesariamente debe limitarse a cierto tiempo; de otro modo, si fuera a perpetuidad esta cesión, fácilmente se confundiría el arriendo con otras instituciones y hasta con el pacto vendible, como ha quedado asentado.

La alusión a la temporalidad es mas precisa y adecuada que la expresión "por tiempo determinado" usada por los Códigos de 1870 y 1884, ya que ésta parece indicar que fatalmente debe señalarse un plazo, lo que, como es sabido, no es forzoso puesto que la misma ley admite los llamados arrendamientos voluntarios o por plazo indeterminado o indefinido, que no tienen límite de duración y terminan con la voluntad de cualquiera de las partes manifestada mediante ciertos requisitos, relativos a la forma y oportunidad de notificar fehacientemente a la contraparte la intención de dar por terminado el contrato. Pero nunca deberá exceder de los plazos legales que consagra la ley, como máximo de duración.

Como el artículo 2398 se refiere al "uso o goce de una cosa", es conveniente aclarar si tales términos son equivalentes, o si en cambio tienen diferente significado. Aunque algunos autores no los diferencien, usar de una cosa es servirse de sus cualidades para satisfacer una necesidad, mientras que gozarla es utilizar los beneficios que produce, aprovechar sus frutos. La fruición presupone la utilización de los frutos, es decir, de las emergencias naturales de los seres orgánicos o inanimados. El uso es la mera actuación directa o refleja sobre las cosas.

El maestro Rojina Villegas dice que el uso y el goce son dos formas de aprovechamiento parcial de las cosas. "El arrendamiento puede conceder el uso o también el goce, es decir, abarca los diferentes grados de aprovechamiento

parcial" ²³. Quienes consideran que los términos "uso" y "goce" son semejantes, afirman -sin faltarles razón- que el goce de una cosa supone necesariamente su uso; pero olvidan que el simple uso no implica su goce. Atendiendo a esta diferenciación, puede sostenerse que en nuestro derecho positivo el arrendamiento no concede a la vez el uso y el goce de las cosas, sino sólo el uso o sólo el goce, de tal manera que cuando quieran concederse ambos es necesario que las partes lo pacten expresamente, si es que el único uso posible de la cosa no trae aparejado su disfrute.

En nuestro Derecho el contrato de arrendamiento, como cualquier otro contrato, está sujeto a determinados requisitos de existencia: los elementos que son substanciales, toda vez que sin ellos, no puede existir; y otros, que si bien no son esenciales para la existencia del contrato, sí son indispensables para que sea válido, que son las condiciones de validez.

El artículo 1794 del Código Civil, dispone:

"Art. 1794.- Para la existencia del contrato se requiere:

I.- Consentimiento.

II.- Objeto que pueda ser materia del contrato".

De esta regla se desprende que la existencia del arrendamiento solo es posible cuando ha habido consentimiento y objeto.

Si para los contratos en general, "el consentimiento es el acuerdo o concurso de voluntades que tiene por objeto la creación o transmisión de derechos y obligaciones" ²⁴, ¿en qué consiste el consentimiento en el arrendamiento?. No es más que el acuerdo de voluntades sobre la transmisión temporal del uso o del goce de una cosa y sobre el precio que por tal transmisión deba pagarse.

Para que llegue a existir el contrato de arrendamiento, es indispensable que el contenido de la voluntad del arrendador sea precisamente ceder temporalmente el uso o goce de una cosa, y el de la voluntad del arrendatario el pagar como contraprestación un precio cierto; de lo contrario, si por ejemplo una persona, queriendo arrendar su casa, la entrega a otro, pero éste piensa que aquel se la dá para que la cuide o en préstamo de uso, el arrendamiento será inexistente por no haberse podido formar el consentimiento a causa de un error en la naturaleza del contrato que las partes desearon celebrar inicialmente. Del mismo modo, no habrá contrato de arrendamiento cuando las partes que han deseado celebrarlo estén en un error respecto de la identidad

²³ ROJINA V., RAFAEL, Op. Cit., Pág. 292.

²⁴ ROJINA V., RAFAEL, Op. Cit., Pág. 400.

del objeto, pues en este caso tampoco se entrelazan las voluntades para conformar el consentimiento por no concurrir hacia una cosa inequívoca. La inexistencia del arrendamiento que adolezca de éstos vicios la establece el artículo 2224 que textualmente señala: "El acto jurídico inexistente por falta de consentimiento o de objeto que pueda ser materia de él, no producirá efecto legal alguno. No es susceptible de valer por confirmación, ni por prescripción; su inexistencia puede invocarse por todo interesado".

El objeto que pueda ser materia del contrato es el segundo elemento de existencia del contrato, a la luz de la ley, que para todos los contratos en general señala el numeral 1794 en comento. Es pues necesario convenir previamente qué debe entenderse por objeto de los contratos; en sentido estricto, éstos no tienen objeto, sino que simplemente son productores de consecuencias jurídicas. Otros, en cambio, si cuentan con ello y dicho objeto se constituye precisamente por los derechos y obligaciones que producen las partes, afirman algunos tratadistas (objeto inmediato del contrato). De acuerdo con esta doctrina, el objeto del contrato inquilinario está integrado de una parte, la del arrendador, por el derecho a percibir el precio y por la obligación de transmitir el uso o goce de la cosa, y por la otra, la del arrendatario, por el derecho de usar o de gozar del bien y por la obligación de pagar el precio o renta.

Nuestro Código Civil, apoyándose en diversa corriente filosófica al tratar el objeto, no se refiere al inmediato (los derechos y obligaciones que surgen del concurso de voluntades) sino al objeto mismo de las obligaciones emanadas del propio contrato, o la cosa o hecho que se contrae o contrata, y en este sentido reza la ley: "Artículo 1824.- Son objeto de los contratos: I.- La cosa que el obligado debe dar. II.- El hecho que el obligado debe hacer o no hacer".

Con referencia al objeto del arrendamiento, el artículo 2400 del Ordenamiento Legal multicitado prescribe que: "Son susceptibles de arrendarse todos los bienes que pueden usarse sin consumirse, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales", y luego en el numeral 1825 establece que la cosa objeto del contrato "debe existir en la naturaleza, ser determinada o determinable en cuanto a su especie y estar en el comercio".

Analizaremos enseguida estos requisitos sine qua non:

El primero de ellos establece la necesidad de la existencia real y positiva de la cosa al momento de celebrarse el contrato, pues "si la cosa arrendada hubiere perecido totalmente en el momento de la celebración del contrato, éste

no puede formarse por falta de objeto"²⁵. Sin embargo, nada impide que pueda concretarse un arrendamiento sobre un bien que aún no existiendo en el acto de la celebración del contrato, racionalmente pueda llegar a existir, siempre que en este caso se celebre bajo la condición suspensiva de que sus efectos se produzcan y surtan sólo a partir del instante en que la cosa llegue a cobrar una existencia real, verbi gracia, el arrendamiento que se celebra sobre un departamento de un edificio próximo a construirse. Mas si la cosa jamás ha existido y no puede racionalmente llegar a culminarse y subsistir (un pegaso), o existió pero se extinguió (un dinosaurio), no puede ser materia de arrendamiento.

La segunda exigencia se orilla a que la cosa se determine individualmente o, cuando menos, sea posible determinarse en cuanto a su especie. Aunque algunos autores y Códigos, como el Argentino, acepten que para formarse la locación no es absolutamente necesario que la cosa sea al menos determinada, en nuestro Derecho es del todo imposible, puesto que se sanciona con la inexistencia del contrato. La cosa debe forzosamente determinarse cuando menos en el contrato, o proporcionar en él las bases para determinar el objeto en cuanto a su especie. "Si uno dijera tomo en arrendamiento por mil pesetas una tierra, sin decir más, el arrendamiento no sería válido. Si yo alquilo a un alquilador de coches uno para mi servicio de tales condiciones, claro que no alquilo uno determinado, pero está la cosa determinada en cuanto a su especie dentro del género, y por tanto válido el contrato"²⁶.

La tercera y última condición que debe llenar la cosa para poder ser objeto del contrato de arrendamiento, es que debe estar en el comercio; al respecto, el Código en su artículo 749 nos dice: "Están fuera del comercio por su naturaleza las cosas que no pueden ser poseídas por algún individuo exclusivamente, y por disposición de la ley las que ella declara irreductibles a propiedad particular". Lo anterior implica la inexistencia de arrendamientos que tengan por objeto la cesión del uso o goce de bienes que, como el aire, por su naturaleza no pueden ser poseídos con exclusividad por una persona; pero en cambio, el arrendamiento celebrado sobre bienes que, como los destinados a un servicio público o de uso común, la ley declara irreductibles a propiedad privada, estará afectado de nulidad absoluta, y ésto debido a que, según arregla el artículo 80. del Código Civil, "Los actos ejecutados contra el tenor de las

²⁵ PLANIOL M. Y G. RIPERT, "Tratado Teórico Práctico de Derecho Civil Francés", La Habana, Edición 1943, Tomo X, Pág. 518.

²⁶ VALVERDE Y VALVERDE, CALIXTO, "Tratado de Derecho Civil Español", Valladolid, Edición 1920, Tomo III, Pág. 821.

leyes prohibitivas o de interés público serán nulos, excepto en los casos en que la ley ordene lo contrario".

Aparte de los tres requisitos anteriores, expresamente establecidos por la ley civil, existen también otros que se derivan de la misma naturaleza del arrendamiento, y referentes a que la cosa debe ser un bien inconsumible por el primer uso.

La condición de que sea un bien no consumible, esto es, de aquel que no se destruya por el primer uso, es a consecuencia de que el contrato de arriendo no es nunca traslativo de dominio, sino únicamente del uso o goce, así como en virtud de que la circunstancia de que es un negocio temporal que impone al arrendatario la carga u obligación de devolver la cosa al propietario o al arrendador cuando el acuerdo de voluntades o contrato ha fenecido. No obstante, la doctrina reconoce la posibilidad de celebrar un arrendamiento sobre una cosa consumible por su primer uso o disposición; es el supuesto del arrendamiento "ad pompam vel ostentationem" en el cual el destino que se dé al bien fungible es otro diverso al de su uso normal o natural, como en el ejemplo que aporta Troplong, del avaro que alquila un pastel con el único fin de lucirlo y ostentarlo en una fiesta, sin que los comensales puedan comerlo.

La propia naturaleza del contrato de arrendamiento, exige que la cosa sea útil, que produzca un beneficio, proporcione algún servicio, pues como acertadamente dice Rojina Villegas: "Lógicamente se impone como limitación que los bienes corporales o incorporeales materia del arrendamiento sean susceptibles de rendir una ventaja económica o una utilidad al arrendatario"²⁷.

Cabe agregar que además de las cosas corporales, los bienes muebles e inmuebles, también pueden ser objeto del arrendamiento los incorporeales, es decir, los derechos, tales como el usufructo, los derechos de autor, las servidumbres (junto con el predio dominante); pero no pueden serlo los derechos personalísimos como los de uso y habitación, lo mismo que los derechos relativos a la familia y los derechos políticos.

Después de las consideraciones hechas acerca de la naturaleza de la cosa, estudiaremos el precio como elemento esencial del arrendamiento, puesto que con aquella forman el objeto de las obligaciones emanadas del contrato.

Precio es la cosa cierta y determinada que debe pagarse como contraprestación por el uso o goce temporal del bien arrendado.

Al tratar del objeto del contrato de arrendamiento, la mayoría de los

²⁷ ROJINA V., RAFAEL, Op. Cit., Pág. 295.

autores se ocupan fundamentalmente de la cosa, y si mencionan el precio es generalmente para remitir al estudioso del Derecho a lo expuesto sobre el particular en la compraventa. Si bien tal proceder puede explicarse por la intención de evitar repeticiones, no se justifica porque el contenido del precio en el arrendamiento es diferente al que tiene en la compraventa. Basta decir que en las traslaciones de dominio, el precio que se paga por la cosa debe consistir precisa y necesariamente en dinero, y solo por excepción se admite cubrir una parte con cosas distintas al dinero, así se desprende del artículo 2250 del Código Civil, que reza: "Si el precio de la cosa vendida se ha de pagar parte en dinero y parte con el valor de otra cosa, el contrato será de venta cuando la parte en numerario sea igual o mayor que la que se pague con el valor de otra cosa. Si la parte en numerario fuere inferior, el contrato será de permuta". En cambio, tratándose del arrendamiento la totalidad del precio puede consistir tanto en dinero como en cosa distinta que le sea equivalente, con tal que sea cierta y determinada.

El numeral 2399 del mismo Código exige que el precio sea cierto. Esto quiere decir que sea verdadero efectivamente y no simulado, pues la falta de certeza en el precio dá origen a la inexistencia del contrato de arriendo. Cuando se trata de un precio en numerario, el término "cierto" significa determinado en su cuantía, por lo que el precio cierto en dinero es siempre determinado; pero no así el precio consistente en cosa y de allí la exigencia del mismo artículo 2399 de que el precio sea también determinado cuando se pague con cosa distinta al dinero. La determinación del precio se hace individualizando a la cosa, o cuando menos señalando su especie dentro del género y precisando su peso, cantidad o medida.

La doctrina sostiene que el precio, además, debe ser justo, esto es, proporcional al beneficio o utilidad de la cosa arrendada. De aquí que sea conveniente estudiar si procede la acción de nulidad en caso de existir una desproporción notoria entre el uso o goce de la cosa y el precio.

La generalidad de los tratadistas europeos, principalmente franceses e italianos, niegan la procedencia de la acción de nulidad por causa de vil merced, fundándose algunos como Pothier, en que la lesión recaería siempre sobre los frutos objeto del goce, los que al ser enajenados haría imposible su restitución, y sosteniendo otros como Simoncelli y Fubini, que la incertidumbre del valor de los productos equilibra la condición del arrendador y del arrendatario y porque la acción rescisoria por lesión además de ser propia de la compraventa, choca con los principios de seguridad y estabilidad que deben tener las operaciones en el comercio jurídico. "Se puede observar -escribe Fubini- que las disposiciones relativas a la lesión en el contrato de venta no

solamente tienen un carácter excepcional en sí mismo, sino que además están, por cierto, en oposición con los principios de responsabilidad que la conciencia jurídica actual ha fijado de un modo definitivo" ²⁸.

En nuestro Derecho Positivo sí procede la acción de nulidad por notoria desproporción entre las prestaciones que corresponden al arrendador y al arrendatario, siempre que esa desproporción sea consecuencia directa de la inferioridad cultural o económica del perjudicado. Así lo establece el artículo 17 del Código Civil: "Cuando alguno explotando la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de otro, obtiene un lucro excesivo a lo que él por su parte se obliga, el perjudicado tiene derecho de pedir la rescisión del contrato, y de ser ésta imposible, la reducción equitativa de su obligación, más el pago de los correspondientes daños y perjuicios".

Tomando en cuenta que el Código Civil permite el convenio que estipule el pago del precio del arrendamiento con cosa cierta y determinada diferente al dinero, y reconociendo que dentro de las relaciones económicas del capitalismo, el trabajo del hombre tiene un valor, como cualquier otra mercancía, conviene saber si acaso es posible celebrar un contrato de arrendamiento en el que el precio lo satisfaga el arrendatario con servicios.

La doctrina extranjera acepta sin discusión el arrendamiento cuyo precio se paga con servicios del arrendatario. La razón que aducen es que en el arrendamiento, a diferencia de la compraventa, la ley previene que el precio o renta debe cubrirse en dinero o signo que lo represente. Colín y Capitant manifiestan que no puede negarse "la existencia del contrato de arrendamiento, aún no mediando precio para el disfrute de la habitación, si se estipuló en equivalencia de éste la prestación de servicios" ²⁹. Fubini acepta este punto de vista, pero condicionándolo a la circunstancia de que la prestación de servicios se establezca precisamente como precio del uso o goce del bien arrendado, y por tanto, no admite que haya arrendamiento en el caso concreto en que se dé una habitación a una persona a la que se encarga el cuidado de un edificio. "Ahora bien -apunta el autor citado- si se opone un precio a la utilización de alguna habitación, la relación será doble, de arrendamiento de servicios por lo que se refiere a la custodia del inmueble, y de arrendamiento de cosas en cuanto al goce de las habitaciones para las que se estableció una especial

²⁸FUBINI, ROBERTO, "El Contrato de Arrendamiento de Cosas", Madrid, Edición 1930, Pág. 333.

²⁹COLIN A. Y H. CAPITANT, Op. Cit., Tomo X, Pág. 320.

contraprestación".³⁰

La solución legal del problema tiene marcado interés en nuestro medio, ya que es innegable que con esta forma sui generis de pagar el precio del arrendamiento, se cobijan relaciones típicamente feudales reñidas de manera absoluta con el actual estado de desarrollo económico y social, pues no otra cosa es, por ejemplo, el arrendamiento de una finca rústica cuyo precio deba pagarlo el arrendatario con prestación de servicios.

En nuestro Derecho es incuestionable que no hay contrato de arrendamiento cuando se pacta como contraprestación por el uso o goce de una cosa la prestación de servicios personales, ya que el artículo 2399 del Código Civil señala que la renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal de que sea "cierta y determinada", y con esta disposición se está excluyendo lógicamente a la prestación de servicios porque solamente pueden considerarse ciertas y determinadas a las cosas corporales. A ello hay que agregar que a nuestro Legislador siempre le ha repugnado llamar con el carácter de "cosa", a la prestación de servicios personales, por ser esto contrario a la dignidad humana.

Ahora bien, como en la práctica puede plantearse el problema a que estamos haciendo mención, lo lógico sería acudir no al Código Civil -ya que no hay arrendamiento- sino a la Ley Federal del Trabajo, para que del salario del trabajador se deduzca una cierta cantidad por el uso o goce de la cosa en favor del dueño o empresario.

Para que el arrendamiento, como todo contrato, pueda considerarse perfecto y tenga validez, no basta que únicamente las partes hayan otorgado su consentimiento y que exista el objeto, sino que además es necesario:

A).- Que los contratantes al celebrar el arrendamiento tengan suficiente capacidad legal para obligarse.

B).- Que el concurso de sus voluntades se halle exento de vicios como el error, dolo, violencia y la lesión.

C).- Que el objeto, motivo o fin que persiguen las partes con la celebración del contrato, sea lícito.

D).- Que el acuerdo de voluntades de los contratantes se manifieste en la forma requerida por la ley.

Los requisitos enunciados constituyen los elementos de validez del arrendamiento. Lo establece el artículo 1795 que transcribimos literalmente:

"Artículo 1795.- El contrato puede ser invalidado:

³⁰FUBINI, ROBERTO, Op. Cit., Pág. 320.

- I.- Por incapacidad legal de las partes o de una de ellas.
- II.- Por vicios del consentimiento.
- III.- Porque su objeto, o su motivo o fin, sea ilícito.
- IV.- Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece".

Nos referiremos exclusivamente a la capacidad y a la forma, que preferentemente se estudia en la doctrina.

"La capacidad jurídica requerida -dicen M. Planiol y J. Ripert- para ser parte en un contrato de arrendamiento, depende esencialmente de la naturaleza jurídica reconocida a éste. ¿El arrendamiento constituye un acto de disposición o un acto de administración?".³¹

En nuestro Derecho se reconoce al arrendamiento como un acto típico de administración; en consecuencia, pueden celebrar dicho contrato todas aquellas personas que estén facultadas para administrar bienes. Pueden arrendar: 1o. Los propietarios suponiéndoles desde luego su capacidad de ejercicio; 2o. Los representantes legales o convencionales investidos del poder de administrar bienes de otro; 3o. Los que por virtud de un derecho real pueden conceder el uso o goce de bienes ajenos.

En el primer grupo es digno de tratarse el caso del menor emancipado. Este último, no obstante que necesita de autorización judicial para hipotecar, gravar o enajenar sus bienes, puede darlos en arrendamiento sin tal autorización, puesto que el artículo 643 del Código Civil dispone que el menor emancipado "tiene la libre administración de sus bienes". Sin embargo, como existe la tendencia en el Código de equiparar los arrendamientos por más de seis años con los actos de dominio, se ha discutido mucho si el menor emancipado está facultado para arrendar sus bienes por más tiempo del límite señalado. La doctrina considera en forma unánime que el menor emancipado sí puede celebrar tal arrendamiento, ya que ese límite solo es aplicable para los administradores de bienes ajenos, tales como tutores, curadores, síndicos, etc., mas nó para aquellos casos en que es el propietario el que celebra directamente la locación.

Dentro del segundo grupo puede incluirse a los tutores, curadores, albaceas y síndicos. Estos pueden arrendar los bienes de sus representados, pero para hacerlo por más de seis años necesitan autorización judicial. Es más, el albacea solo puede dar en arrendamiento los bienes de la herencia por un año; para arrendarlos por más tiempo, necesita el consentimiento de los herederos o de

³¹ PLANIOL M. Y G. RIPERT, Op. Cit., Pág. 492.

los legatarios. También en este grupo pueden incluirse a los mandatarios convencionales. Estos pueden arrendar inclusive por más de seis años, si el mandato es general, pero si es especial, sus facultades para arrendar dependerán de los límites del propio mandato.

En el tercer grupo destaca principalmente la figura del usufructuario. Este puede arrendar su derecho de usufructo, pero todos los arrendamiento que celebre se darán por terminados cuando termine su derecho de usufructuar la cosa. Artículo 1002: "El usufructuario puede gozar por sí mismo de la cosa usufructuada. Puede enajenar, arrendar y gravar su derecho de usufructo, pero todos los contratos que celebre como usufructuario, terminarán con el usufructo". Sobre este particular cabe añadir que el arrendatario que se vea privado del uso o goce de la cosa, tiene derecho de reclamar daños y perjuicios al usufructuario arrendador, si éste le ocultó su carácter de mero usufructuario.

A pesar de que el arrendamiento, como ya se dijo anteriormente, es un acto de mera administración, el Código Civil Distrital, por razones de interés público, prohíbe que figuren como arrendatarios a los magistrados, jueces y a cualquier otro empleado público, respecto de los bienes que deban arrendarse en los negocios en que ellos intervengan; así mismo, prohíbe a los encargados de establecimientos públicos, a los funcionarios y empleados en general, que aparezcan como arrendatarios o inquilinos en relación con los bienes que con tal carácter administren. Resalta de inmediato el propósito del legislador de evitar que los servidores públicos, valiéndose del puesto o función que desempeñan, obtengan un lucro indebido o enriquecimiento ilícito. El arrendamiento que se otorgue en contravención de tales disposiciones, estará afectado de nulidad absoluta.

Finalmente, la ley prohíbe al tutor tomar en arrendamiento los bienes del incapacitado. Tal negación alcanza no solamente a él en lo personal, sino a sus ascendientes, su cónyuge, hijos o hermanos por consanguinidad o afinidad. El contrato celebrado por el tutor violando dicha disposición, está afectado de nulidad relativa.

El pacto inquilinario, por regla general, es un contrato formal. Solo puede ser consensual cuando la renta no pase de cien pesos anuales, según dice el numeral 2406: "El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos anuales".

Cuando la renta pase de cinco mil pesos anuales y se trate de una finca rústica, el arrendamiento debe hacerse constar en escritura pública.

El arriendo que no se haya celebrado por escrito o en escritura pública, según el caso, se encontrará viciado de nulidad relativa, pero si la voluntad de las partes consta de manera fehaciente, tanto el arrendador como el

arrendatario pueden exigir que al contrato se le dé la forma prevista por la ley; Art. 1833: "Cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras éste no revista esa forma no será válido, salvo disposición en contrario; pero si la voluntad de las partes consta de manera fehaciente para celebrarlo, cualquiera de ellas puede exigir que se dé al contrato la forma legal".

Por lo que respecta a arrendamientos habitacionales, basta decir que por ser disposiciones de orden público las que los regulan, si éstos no se otorgan por escrito entre otras cosas, que es la forma requerida por ley, estarán afectados de nulidad absoluta.

CONCLUSION: El arrendamiento, como contrato que es, tiene bien delimitados sus elementos existenciales, así como sus elementos de validez, sin los cuales no tendría razón de ser.

CAPÍTULO IX.- OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

Al celebrarse el contrato de arrendamiento se producen para las partes, arrendador y arrendatario, tanto obligaciones como derechos recíprocos. El Código Civil reglamenta en sus capítulos II y III del título Sexto, cuáles son los efectos jurídicos que produce para las partes el arrendamiento. Como es natural, primero se ocupa de las obligaciones del arrendador, y en segundo término de las del arrendatario; sin embargo, el enunciado que utiliza en ambos capítulos no es lógico con su contenido, pues en el capítulo II habla "De los derechos y obligaciones del arrendador", y el capítulo III "De los derechos y obligaciones del arrendatario", con lo que parece que enseguida se referirá en cada uno de esos capítulos, a los "Derechos", pero esto no sucede así, ya que inmediatamente comienza a decir cuáles son respectivamente las "Obligaciones" del arrendador y del arrendatario. Es de pensarse que el enunciado habría sido mejor invirtiendo los términos, o que el Código hablara únicamente de las obligaciones, como lo hace correctamente al tratar el contrato de compraventa.

En su artículo 2412 el Código Civil dispone que el arrendador está obligado:

I.- A entregar al arrendador la finca arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquella que por su propia naturaleza estuviere destinada.

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

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

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

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

En las obligaciones a que se refiere el numeral citado transcrito, encontramos obligaciones de dar, de hacer y de no hacer, pero como todas ellas se derivan -como dice Planiol- del principio único consistente en que el arrendador debe procurar al arrendatario el uso o goce temporal de la cosa arrendada, y ésta obligación se clasifica en nuestro Derecho como una obligación de dar, hay que concluir que el arrendador tiene a su cargo como obligación fundamental, una obligación de dar. El artículo 2011 del propio Código Civil confirma este punto de vista: "La prestación de cosa puede

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

La primera obligación que tiene a su cargo el arrendador es la de entregar la cosa al arrendatario. Esta entrega debe efectuarse con todas las pertenencias de la cosa, así como de sus accesorios, entendiéndose por éstos los que responden a la naturaleza o destino de ella; así por ejemplo, tratándose del arrendamiento de locales destinados a la vivienda, la entrega comprenderá los patios, jardín, escaleras, garage, etc.

A diferencia del contrato de compraventa y del usufructo, la entrega de la cosa no ha de hacerse en el estado en que se encuentre, sino en el estado de servir para el uso convenido o para el que sea más adecuado para su destino, en caso de que no exista convenio; el arrendador solo cumple con su obligación de entregar la cosa, si la da en buen estado de uso. Es más, de acuerdo con los artículos 2448-A y 2448-B del Código Civil y tratándose del arrendamiento de fincas urbanas habitacionales, la ley prohíbe al arrendador dar en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad exigidas por el Código Sanitario.

Con respecto al tiempo en que deba hacerse la entrega del bien arrendado, debe estarse a la fecha que convinieron las partes, pero a falta de ello la entrega deberá llevarse a efecto "luego que el arrendador fuere requerido por el arrendatario", lo cual constituye una excepción en el cumplimiento de las obligaciones de dar, pues en éstas, como es sabido, la prestación debe realizarse dentro de los treinta días siguientes a la interpelación judicial.

Aún cuando en el título relativo al arrendamiento, el Código Civil no dice en qué lugar debe hacerse la entrega de la cosa arrendada, materia que presenta importancia en el arrendamiento de bienes muebles, puede resolverse esta cuestión aplicando por analogía lo dispuesto en el numeral 2291 relativo a la compraventa: "La entrega de la cosa vendida debe hacerse en el lugar convenido, y si no hubiere lugar designado en el contrato, en el lugar en que se encontraba la cosa en la época en que se vendió."

Huelga aclarar que la obligación de entregar la cosa arrendada no es renunciable, ya que pudiera sostenerse que es la obligación esencial engendrada por el contrato de arrendamiento.

La falta de cumplimiento del arrendador a su obligación de entregar la cosa arrendada, da derecho al arrendatario para demandar la rescisión del contrato, o su cumplimiento con el pago de daños y perjuicios, en cualquiera de los dos casos; sin embargo, si la cosa antes de ser entregada se pierde, y el arrendador no asume culpa ni negligencia en dicha pérdida, entonces y de acuerdo con el artículo 2111 del Código Civil, el arrendador quedará liberado: "Nadie está obligado al caso fortuito sino cuando ha dado causa o ha contribuido a él,

cuando ha aceptado expresamente esa responsabilidad, o cuando la ley se la impone."

La segunda obligación a que se refiere el art. 2412, es la de conservar la cosa arrendada en buen estado, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias durante la vida del arriendo.

El arrendador está obligado no solamente a entregar la cosa en buen estado de servir para el uso convenido, sino que además está sujeto también a conservar ese buen estado de la cosa por todo el tiempo que dure la locación.

La razón de ello, es que el contrato tiene el carácter de tracto sucesivo o como lo entiende Rojina Villegas "...podría explicarse el arrendamiento como una serie de prestaciones sucesivas que el arrendador ejecuta en favor del arrendatario"³².

A pesar de que el arrendador está obligado a efectuar las reparaciones que requiera la cosa arrendada, esto no quiere decir que deba hacer todas, sino solo aquellas que sean de consideración, pues respecto de las leves, la ley lo exime y las deja a cargo del arrendatario, según dispone el artículo 2444: "El arrendatario debe hacer las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia, que regularmente son causadas por las personas que habitan el edificio".

En caso de que la cosa arrendada necesite reparaciones y el arrendador no las lleve a cabo, queda a elección del arrendatario rescindir el contrato u ocurrir ante el Juez para que lo obligue a realizar las reparaciones. En nuestro Derecho no se permite como en otras Legislaciones, que el arrendatario retenga la renta para obligar al arrendador a cumplir su obligación de reparar la cosa objeto del contrato; pues tan solo se concede acción al arrendatario para demandar del arrendador el pago de daños y perjuicios que se hayan causado por la falta oportuna de reparaciones. Esta solución, aunque es más efectiva que la de facultar al inquilino a retener la renta o una parte de ella, es más jurídica porque no permite que el inquilino se haga justicia por sí mismo, circunstancia que podría originar abusos, evidentemente.

El derecho del arrendatario a que el arrendador haga las reparaciones necesarias en la cosa arrendada por todo el tiempo que dure el arrendamiento, puede ser renunciado; las partes pueden convenir que sean por cuenta del arrendatario. A su vez, nada impide que respecto a las reparaciones locativas, o sean los deterioros de poca importancia, las partes convengan que sean por cuenta del arrendador, o de ambas partes.

³² ROJINA V., RAFAEL, Op. Cit., Pág. 330.

La tercera obligación fundamental que corre a cargo del arrendador, a diferencia de las anteriores, es de carácter negativo, es una abstención: no estorbar ni embarazar de manera alguna en el uso o goce de la cosa dada en arrendamiento. Por virtud de esta obligación, el arrendador no puede intervenir en el uso de la cosa aunque ésta sea suya, en consecuencia, tampoco podrá mudar la forma de la misma.

No obstante que el arrendador debe asumir una actitud pasiva a fin de respetar el uso que del bien tiene el arrendatario, la ley le faculta a intervenir para evitar que su propiedad perezca por falta de reparaciones, obligándole asimismo a realizarlas en forma tal que no estorbe al arrendatario en su disfrute; sin embargo, en la práctica puede suceder que el ejercicio de este derecho impida el cumplimiento de la obligación primordial que tiene el arrendador de procurar y no estorbar el uso o goce de la cosa por el arrendamiento; pero este conflicto lo resuelve el artículo 2445 del Código Civil, que reza: "El arrendatario que por causas de reparaciones pierda el uso total o parcial de la cosa alquilada, tiene derecho a no pagar el precio del arrendamiento, a pedir la reducción de ese precio o a la rescisión del contrato, si la pérdida del uso dura más de dos meses en sus respectivos casos".

La cuarta obligación que impone al arrendador el precepto que se viene estudiando, consiste en que éste debe garantizar al arrendatario el uso o goce de la cosa arrendada por todo el tiempo que dure el contrato.

Esta obligación de garantizar al inquilino el uso o goce de la cosa arrendada, no se refiere lógicamente a los hechos propios del arrendador, sino a aquellos que provienen de terceros ajenos al contrato. Los tratadistas distinguen sobre este particular, los actos de terceros que son puramente de hecho, de los que tienen un fundamento de derecho, proporcionando soluciones distintas según se esté en uno u otro supuesto. El Código Civil hace la misma distinción que la doctrina y en su art. 2418 previene: "Lo dispuesto en la fracción IV del artículo 2412 no comprende las vías de hecho de terceros que no aleguen derechos sobre la cosa arrendada que impidan su uso o goce. El arrendatario en estos casos solo tiene acción contra los autores de los hechos y aunque fueren insolventes no tendrá acción contra el arrendador. Tampoco comprende los abusos de fuerza". La razón de que el Legislador no responsabilice al arrendador por los actos de terceros que no aleguen derechos sobre la cosa arrendada, se debe a que siendo el arrendatario quien está en "posesión" de la cosa, se halla en mejores condiciones que el arrendador de defenderla frente a cualquier perturbador; otra razón que explica el artículo en comento, es que el arrendador no puede ser responsable por actos de terceros que muy probablemente se deban a sentimientos de venganza o animadversión

provocados por el propio arrendatario.

No sucede lo mismo tratándose de actos de terceros que aleguen tener algún derecho sobre la cosa arrendada, pues en este caso el arrendatario no tiene suficiente calidad jurídica para defenderla por sí mismo. Ahora bien, como el arrendador está obligado a garantizar al arrendatario el uso o goce pacífico de la cosa materia del arrendamiento, es a él a quien principalmente corresponde salir al pleito, dejando fuera de éste al arrendatario, lo cual es justo porque existiendo una acción contra la propiedad, las cuestiones que la afectan deben discutirse con el propietario, máxime cuando el arrendatario tiene derecho a gozar pacíficamente de la cosa, goce que no sería pacífico si tuviere que litigar con los terceros que por cualquier circunstancia alegaran tener algún derecho sobre la cosa objeto del contrato.

En caso de que el arrendatario se vea privado parcialmente del uso del bien por un tercero provisto de derecho, tiene facultad de pedir al arrendador una disminución en el precio del arrendamiento o la rescisión del contrato. El Código Civil establece que el arrendador responde por los daños y perjuicios que se le causen al arrendatario por la pérdida o privación del uso de la cosa, si ello es atribuible a esta responsabilidad: "Si el arrendador fuere vencido sobre una parte de la cosa arrendada, puede el arrendatario reclamar una disminución en la renta, o la rescisión del contrato y el pago de daños y perjuicios". Se atribuye a la culpa del arrendador dicha responsabilidad, condenándolo (art. 2420). En el artículo 2434, condiciona la responsabilidad a que exista mala fé por parte del arrendador: "Si la privación del uso proviene de la evicción del predio, se observará lo dispuesto en el artículo 2431 y si el arrendador procedió con mala fé pagará también los daños y perjuicios".

Vemos pues, que la responsabilidad civil por el incumplimiento del arrendador, derivada de la privación parcial o total del uso de la cosa, surge cuando ella es atribuible a su culpa o a su mala fé, es decir, dolo. Confirman esta solución los numerales 2126 y 2127 relativos a la evicción que respectivamente dicen: "Si el que enajenó hubiera procedido de buena fé, estará obligado a entregar al que sufrió la evicción: I.- El precio íntegro que recibió por la cosa; II.- Los gastos causados en el contrato, si fueron satisfechos por el adquirente; III.- Los gastos causados en el pleito de evicción y en el saneamiento; IV.- El valor de las mejoras útiles y necesarias siempre que en la sentencia no se determine que el vendedor satisfaga su importe". "Si el que enajena hubiera procedido de mala fé, tendrá las obligaciones que expresa el artículo anterior, con las agravaciones siguientes: ...III.- Pagará los daños y perjuicios".

Como requisito indispensable para que el arrendatario pueda hacer valer

sus derechos en caso de evicción, es necesario que al ser emplazado a juicio lo denuncie el arrendador.

La obligación que tiene el arrendador de garantizar el uso o goce pacífico, es renunciable; sin embargo, es nulo el pacto que exima al arrendador de prestar la evicción cuando éste actué de mala fé. A tal solución se llega aplicando por analogía el art. 2122 que señala: "Es nulo todo pacto que exima al que enajena de responder por la evicción, siempre que hubiere mala fé de parte suya".

La quinta y última obligación del arrendador a que se refiere el artículo 2412 en comento, es la de responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los vicios o defectos ocultos de la cosa arrendada.

Esta obligación no es más que la consecuencia lógica y directa de aquella otra que obliga al arrendador a entregar la cosa "en estado de servir para el uso convenido". Como esto último implica la obligación por parte del arrendador de procurar al arrendatario una "posesión" útil de la cosa, es natural que en caso de que éste sufra daños por vicios o defectos de aquella, sea el propio arrendador el que responda.

A diferencia del contrato de compraventa en que el vendedor solo responde por los vicios cuando los hubiere conocido, en el arrendamiento el arrendador es responsable de éstos aún cuando fueren ignorados por él; ahora bien, dada la circunstancia de que el arrendamiento es un contrato de tipo sucesivo, el arrendador no solo responde de los vicios o defectos anteriores a la fecha en que aquel se haya celebrado, sino que además responde de los que aparezcan durante el arrendamiento. El artículo 2421 del Código Civil es claro al respecto: "El arrendador responde de los vicios o defectos ocultos de la cosa arrendada que impidan el uso de ella, aunque él no los hubiere conocido o hubieren sobrevenido en el curso del arrendamiento sin culpa del arrendatario. Este puede pedir la disminución de la renta o la rescisión del contrato, salvo que se pruebe que se tuvo conocimiento, antes de celebrar el contrato, de los vicios o defectos de la cosa arrendada".

No basta que la cosa arrendada presente vicios o defectos para que enseguida surja la responsabilidad del arrendador, sino que precisa además que esos vicios o defectos impidan el uso normal a que se destina el bien. Por otra parte, es necesario que el arrendador -se aclara- solo responda de tales vicios o defectos, cuando sean ocultos, pues si son aparentes, esto es, apreciables a simple vista, la ley presume que el arrendatario por haberlos conocido, los tuvo en cuenta para aceptar el precio del arrendamiento.

Cuando el arrendatario sufra las consecuencias de haber tomado en arrendamiento una cosa que contenga vicios o defectos con las características

sus derechos en caso de evicción, es necesario que al ser emplazado a juicio lo denuncie el arrendador.

La obligación que tiene el arrendador de garantizar el uso o goce pacífico, es renunciable; sin embargo, es nulo el pacto que exima al arrendador de prestar la evicción cuando éste actué de mala fé. A tal solución se llega aplicando por analogía el art. 2122 que señala: "Es nulo todo pacto que exima al que enajena de responder por la evicción, siempre que hubiere mala fé de parte suya".

La quinta y última obligación del arrendador a que se refiere el artículo 2412 en comento, es la de responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los vicios o defectos ocultos de la cosa arrendada.

Esta obligación no es más que la consecuencia lógica y directa de aquella otra que obliga al arrendador a entregar la cosa "en estado de servir para el uso convenido". Como esto último implica la obligación por parte del arrendador de procurar al arrendatario una "posesión" útil de la cosa, es natural que en caso de que éste sufra daños por vicios o defectos de aquella, sea el propio arrendador el que responda.

A diferencia del contrato de compraventa en que el vendedor solo responde por los vicios cuando los hubiere conocido, en el arrendamiento el arrendador es responsable de éstos aún cuando fueren ignorados por él; ahora bien, dada la circunstancia de que el arrendamiento es un contrato de tipo sucesivo, el arrendador no solo responde de los vicios o defectos anteriores a la fecha en que aquel se haya celebrado, sino que además responde de los que aparezcan durante el arrendamiento. El artículo 2421 del Código Civil es claro al respecto: "El arrendador responde de los vicios o defectos ocultos de la cosa arrendada que impidan el uso de ella, aunque él no los hubiere conocido o hubieren sobrevenido en el curso del arrendamiento sin culpa del arrendatario. Este puede pedir la disminución de la renta o la rescisión del contrato, salvo que se pruebe que se tuvo conocimiento, antes de celebrar el contrato, de los vicios o defectos de la cosa arrendada".

No basta que la cosa arrendada presente vicios o defectos para que enseguida surja la responsabilidad del arrendador, sino que precisa además que esos vicios o defectos impidan el uso normal a que se destina el bien. Por otra parte, es necesario que el arrendador -se aclara- solo responda de tales vicios o defectos, cuando sean ocultos, pues si son aparentes, esto es, apreciables a simple vista, la ley presume que el arrendatario por haberlos conocido, los tuvo en cuenta para aceptar el precio del arrendamiento.

Cuando el arrendatario sufra las consecuencias de haber tomado en arrendamiento una cosa que contenga vicios o defectos con las características

anteriormente apuntadas, queda a su elección pedir una disminución de la renta o la rescisión del pacto inquilinario, con el pago de daños y perjuicios en su caso.

Finalmente, es menester agregar que la obligación que venimos tratando, puede renunciarse. En efecto, las partes pueden convenir que el arrendador no responda por los vicios o defectos ocultos, pero ese convenio puede quedar sin validez si el arrendador procede de mala fé. A esta solución se culmina aplicando lo preceptuado en el numeral 2158 del Código Civil, que textualmente marca: "Las partes pueden restringir, renunciar o ampliar su responsabilidad por los vicios redhibitorios, siempre que no haya mala fé".

Las cinco obligaciones a que alude el art. 2412 en estudio, constituyen las fundamentales del arrendador; no obstante, éste tiene otras obligaciones secundarias, las cuales trataremos a continuación en forma muy breve.

a).- El primer deber que a este respecto ocurre mencionar es aquel que tiene el arrendador de pagar al inquilino las mejoras que éste efectúe en la cosa rentada.

El art. 2423 del Código Civil, apunta en qué casos tiene lugar el cumplimiento de esta obligación: "Corresponde al arrendador pagar las mejoras hechas por el arrendatario: I.- Si en el contrato o posteriormente, lo autorizó para hecerlas y se obligó a pagarlas; II.- Si se trata de mejoras útiles y por culpa del arrendador se rescinde el contrato; III.- Cuando el contrato fuere por tiempo indeterminado, si el arrendador autorizó al arrendatario para que hiciera mejoras y antes de que transcurra el tiempo necesario para que el arrendatario quede compensado con el uso de las mejoras y de los gastos que hizo, da el arrendador por concluído el arrendamiento".

Como es muy frecuente en la práctica que al celebrarse la locación se estipule que las mejoras realizadas queden a beneficio de la cosa alquilada; en su artículo 2424 el Código Civil dispuso que las mejoras a que se refieren las fracciones II y III del artículo anterior, deberán ser pagadas siempre por el arrendador, aunque se pacte en contrario.

b).- Otras dos obligaciones del arrendador que merecen atención, son las de respetar los derechos de preferencia en un nuevo arrendamiento y del tanto que tiene a su favor el inquilino. El numeral 2427 del Código Civil es claro sobre este particular: "En los arrendamientos que hayan durado más de cinco años y cuando el arrendatario haya hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene derecho si está al corriente en el pago de las rentas, a que en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento de la finca. También gozará del derecho del tanto si el propietario quiere vender la finca arrendada, aplicándose en lo conducente lo

dispuesto por los artículos 2304 y 2305".

c).- Dentro de esta misma categoría de obligaciones secundarias, destaca la que pesa al arrendador de otorgar recibo por concepto de renta que el arrendatario pague. Artículo 2088: "El deudor que paga tiene derecho de exigir al documento que acredite el pago y puede retener este mientras no le sea entregado". Ahora bien, como es peligroso que el arrendatario retenga la renta cuando el arrendador no le quiera dar el recibo correspondiente, porque éste pudiera demandarle la rescisión del contrato por falta de pago puntual de los cánones rentísticos, lo que aquel debe hacer es promover diligencias de consignación en pago de rentas, para evitar las molestias de un eventual litigio que tenga por objeto justificar la mora que no es imputable.

d).- Puede añadirse otro deber del arrendador, el que se contiene en el artículo 2448-K, que dice que el propietario no puede rehusar como fiador a una persona que reúna los requisitos exigidos por ley para que sea fiador. Esto impone al arrendador -aunque suponemos es letra muerta- dada la escasez de viviendas, poder exigir el fiador que más satisfaga. En tal situación, la única posibilidad que resta al arrendatario de obligar al arrendador para que acepte el fiador propuesto, es cuando aquel ya está en posesión de la cosa como el caso que prevé el numeral 2447 antes descrito.

De una vez, digamos que tratándose de casas habitacionales, disponen los arts. 2448-I y 2448-J que el inquilino tendrá preferencia en el ejercicio del derecho del tanto siempre que esté al corriente en el pago de la renta. Igualmente, para el supuesto de que el propietario desee enajenar el inmueble, sujetándose a las reglas específicamente señaladas en ley.

e).- Por último, otras obligaciones en arrendamientos habitacionales se precisan a lo largo del articulado que van del 2448-A al 2448-L, remitiéndonos a su lectura en el Código Civil.

CONCLUSION: Las obligaciones a cargo del arrendador son fundamentalmente de dar, y supletorialmente de hacer o de no hacer.

CAPITULO X.- OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

Las principales obligaciones del arrendatario se encuentran consignadas en el art. 2425 del Código en comento, que dice:

"El arrendatario está obligado:

- I.- A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos.
- II.- A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios.
- III.- A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza o destino de ella".

La primera obligación que tiene a su cargo el inquilino es la más importante de todas, pues recae sobre un elemento esencial del contrato, como es el precio. Sin esta obligación de pagar la renta por parte del arrendatario, es indudable que no puede existir el contrato de arrendamiento.

La primera fracción habla de que la renta debe pagarse en la forma y tiempo convenidos. Esto significa que en primer término hay que atenerse a lo que las partes hayan dispuesto, pero en todo caso la renta debe consistir en dinero o en cosa equivalente, con tal de ser cierta, que no deje lugar a dudas respecto a su individualidad, o en cuanto a su especie.

Para no incurrir ahora en inútiles repeticiones, nos remitimos a lo narrado sobre este punto, cuando tratamos lo relativo al precio del arriendo. Sin embargo, agregaremos a continuación algunos tópicos que por razón de método no fueron tratados en dicho capítulo, como son el tiempo y lugar en que la renta deba enterarse.

A falta de cláusula expresa, la renta debe pagarse en materia habitacional por meses vencidos (art.2448-E). Las reglas de pago a que éste artículo se refiere, análogicamente son aplicables a los arrendamientos de fincas urbanas; para los predios rústicos, el plazo es distinto. Art. 2454: "La renta debe pagarse en los plazos convenidos, y a falta de convenio, por semestres vencidos".

Por lo que concierne al lugar en que debe cubrirse la pensión rentística, hay que estar a lo precisado por el numeral 2427 del Código Civil, el cual explica así: "La renta será pagada en el lugar convenido, y a falta de convenio, en la casa, habitación o despacho del arrendatario".

El arrendatario está obligado a pagar la renta desde que recibe la cosa hasta que la devuelve al término del arrendamiento; a pesar de ello, la ley prevee en ciertos casos, como excepción, que el arrendatario no tiene obligación de pagar la renta. Esto tiene verificativo cuando no mediando culpa de su parte, no puede aprovechar el bien arrendado cuando se pierde por caso

fortuito o fuerza mayor, cuando ocurre la evicción, o por causa de reparaciones. En sus artículos 2431, 2434 y 2445, el Código Civil respectivamente prescribe: "Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento y si éste dura más de dos meses podrá pedir la rescisión del contrato". "Si la privación del uso proviene de la evicción del predio, se observará lo dispuesto en el artículo 2431.-". "El arrendatario que por causas de reparaciones pierda el uso total o parcial de la cosa, tiene derecho a no pagar el precio del arrendamiento, pedir la reducción del precio o la rescisión del contrato, si la pérdida del uso dura más de dos meses en sus respectivos casos".

La razón de que la ley exima en los casos anteriormente citados al arrendatario de la obligación de pagar la renta, se justifica porque entre el uso o goce de la cosa arrendada y el precio o renta, debe mantenerse la proporción convenida por las partes, ya que siendo el objeto del arrendamiento la concesión del uso o goce de una cosa a cambio de un precio, resulta innegable que "desde el momento en que se hace imposible el uso o goce de la cosa, cesa la causa por la cual el arrendatario se obligó; pues en tanto conviene en pagar éste, en cuanto debfa usar de dicha cosa" ³³.

Si el arrendatario incumpliere con pagar la renta, el arrendador tiene derecho a solicitar la rescisión del contrato. Así lo señala el art. 2489: "El arrendador puede exigir la rescisión del contrato: I.- Por la falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los artículos 2452 y 2454 ...". Pero además de las rescisión, el arrendador tiene derecho a pedir una indemnización por daños y perjuicios ocasionados al inquilino. Además de la terminación y el desahucio en su caso, evidentemente.

La segunda obligación fundamental del arrendatario a que se refiere el precepto legal que venimos siguiendo, es la de responder de los daños y perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios. Este deber implica que el arrendatario debe cuidar y conservar la cosa arrendada con esmero y diligencia, como si fuere propia. O como galanamente dicen en el Derecho Francés, "usarla como un buen padre de familia", reminiscencia romanística, lo que se traduce, según Planiol y Ripert, "portarse en relación con la cosa arrendada como lo haría el propietario mismo, suponiéndolo diligente y cuidadoso" ³⁴. Ahora bien,

³³ MATEOS ALARCON, MANUEL, "Estudios Sobre el Código Civil del Distrito Federal", México, Edición 1896, Tomo V, Pág. 394.

³⁴ PLANIOL M. Y G. RIPERT, Op. Cit., Pág. 710.

aplicando a esta obligación de cuidar la cosa los principios de la teoría de la responsabilidad civil, puede afirmarse que el inquilino solo responde de los actos u omisiones en que tiene culpa grave, ya que el arrendamiento no es un contrato gratuito sino oneroso.

La obligación que analizamos es básica al contrato y las partes no pueden eludirla, porque de hacerlo sería un acto contrario a las buenas costumbres y al interés público o social, o como dicen Manresa y Navarro, "ambas obligaciones -se refieren a la que pesa sobre el arrendatario de usar la cosa conforme a su destino y a la de usarla como un buen padre de familia- son de las esenciales, de las que no pueden dejar de existir, pues en cuanto a la primera, una vez fijado éste, hay que estar a lo pactado, y en cuanto a la diligencia del arrendamiento, toda estipulación que la relevase de ella es inmoral y no puede surtir efecto alguno"³⁵.

En el evento de que el arrendatario no dé cumplimiento con la obligación de cuidar la cosa y como consecuencia de ello se originen daños a ésta, el arrendador tiene derecho a promover la rescisión del contrato, contando igualmente con acción para reclamar el pago de daños y perjuicios.

La tercera obligación esencial que pesa sobre el arrendatario es la de servirse de la cosa solamente para el uso convenido, o conforme a la naturaleza o destino de ella. Referente a esta obligación, la ley es muy estricta, el arrendatario debe usar la cosa arrendada exclusivamente para el uso pactado en el contrato, so pena de rescisión de éste más el pago de daños y perjuicios. Una de las razones de tal exigencia radica en el hecho de que la renta, por regla general, se fija en atención al uso para el que el bien será destinado; entre el uso de la cosa y el precio del arrendamiento existe una relación de interdependencia que debe conservarse durante la vida del acuerdo de voluntades; de modo tal, que si el arrendatario da un uso distinto a dicho bien, estará rompiendo esa relación, y debe ser sancionado. La ley es tan estricta, que aún y cuando el cambio de destino de la cosa arrendada, ya sea en beneficio de ésta incluso, el inquilino será sancionado con la rescisión de su contrato. Otra razón que se aduce para prohibir que el arrendatario cambie el destino de la cosa, es la de que el arrendador quiere que en ella no haya más desgaste del que se convino en la contratación, de tal suerte que no habría transmitido el uso y goce si hubiere sabido que el arrendatario la iría a destinar a algo diferente.

Cabe suponer que al otorgarse el contrato de locación, no se diga

³⁵ MANRESA Y NAVARRO, JOSE MARIA, "Comentarios al Código Civil Español", Madrid, Edición 1931, Tomo X, Pág. 480.

expresamente para qué uso deba destinarse la cosa, y en tal supuesto el arrendatario deberá usarla de acuerdo con su especial naturaleza; así como, si el arrendador o propietario ha entregado un departamento con una estufa de gas, horno y calentador, es lógico interpretar que no podrá el arrendatario dedicar dicho departamento para academia de baile o para comercio, sino única y exclusivamente para habitación.

La última obligación fundamental del arrendatario es la de devolver el bien arrendado al arrendador, una vez que termine la relación arrendaticia contractual. Esta obligación, como ya se mencionó anteriormente, no está incluida en el artículo 2425 del Código Civil, pero no por ello resulta inquestionable que tal obligación existe y que no es secundaria, sino esencial. Esto se desprende de la propia entidad del arrendamiento, que al considerarse como un negocio de carácter temporal, supone evidentemente que llegará el día en que la cosa será devuelta a su propietario (hoy día un sueño de muchos arrendadores, dado el proteccionismo legista a favor del inquilino y lo impráctico de las leyes para recuperar prontamente la propiedad, mermándose con ello dicho derecho personalísimo).

Esta obligación es irrenunciable, porque si ello se permitiera, el contrato no sería de arrendamiento. El arrendatario que se niega a devolver la cosa al término de la locación, podrá ser obligado a entregarla con el correspondiente pago de daños y perjuicios que se causen al dueño, por la detención ilegal y muchas veces mezquina de lo que no se es de suyo. Además, existe el delito de despojo.

Además de las obligaciones del arrendatario que han quedado expuestas con antelación, existen otras en el Código Civil que recalcan menor importancia y que se unifican -como manifiesta Rojina Villegas- bajo el criterio de "conservar y custodiar la cosa". Tales obligaciones se enumeran como sigue:

a).- La de que el arrendatario debe dar aviso al arrendador de cualquier perturbación de hecho que un tercero realice o pretenda realizar sobre la cosa dada en arrendamiento con perjuicio de ésta. Artículo 2419: "El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del propietario, en el más breve término posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o que abiertamente prepare en la cosa arrendada, so pena de pagar los daños y perjuicios que cause con su omisión...". Este deber no debemos confundirlo con aquel otro que tiene el arrendatario de denunciar al arrendador las perturbaciones que en vía de derecho, trate de ejecutar un tercero sobre la cosa arrendada. En efecto, aunque son semejantes, no son iguales, pues las consecuencias de su omisión (falta de aviso) se sancionan distintamente; en una, la que estamos analizando en este inciso, el arrendatario será responsable

de los daños y perjuicios que se originen al propietario; en la otra, perderá el derecho a ser indemnizando por el arrendador en caso de que prospere la acción del tercero que deduzca derechos sobre la cosa materia del arriendo.

Para dar el aviso por cualquier perturbación, no es necesario que ésta haya tenido lugar, pues como sostiene Manresa "no es menester que la usurpación o el daño estén consumados para que nazca la obligación del arrendatario; basta con que abiertamente se preparen y con que sea ostensible el propósito del tercero de realizarlos"³⁶.

b).- Otra obligación del arrendatario, que se relaciona directamente con la del arrendador de mantener la cosa en buen estado, es la de avisar a éste de la necesidad de reparaciones. Artículo 2415: "El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del arrendador, a la brevedad posible, la necesidad de reparaciones, bajo pena de pagar daños y perjuicios que su omisión cause". Aunque la ley no lo diga, debe suponerse que el aviso se refiere a las reparaciones urgentes e indispensables, de modo que la cosa se encuentre en estado de servir y no corra ningún riesgo.

c).- Una tercera obligación del arrendatario, es la de ejecutar por su cuenta las reparaciones denominadas locativas, a las cuales se remite el numeral 2444 del Código Civil: "El arrendatario debe hacer las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia, que regularmente son causados por las personas que habitan el edificio". Este artículo no determina cuál sea la sanción en que incurre el inquilino cuando no ejecute tales reparaciones; es de pensarse que la sanción a dicha norma será el pago de daños y perjuicios, los cuales podrán exigirse al vencer el arrendamiento.

A diferencia del Código Civil Francés, el nuestro no hace una enunciación de las reparaciones locativas, lo cual puede motivar serias dudas en la práctica civil forense.

d).- Otra obligación a cargo del arrendatario es la de no alterar la forma de la cosa arrendada. Dispone el artículo 2441 lo siguiente: "El arrendatario no puede, sin consentimiento expreso del arrendador, variar la forma de la cosa arrendada; y si lo hace debe, cuando la devuelva, reestablecerla al estado en que la recibió, siendo además responsable de los daños y perjuicios".

e).- La última obligación secundaria que pesa al arrendatario, y que es digna de mencionarse, es la de asegurar la cosa arrendada contra el riesgo que pueda originarse en caso de que el arrendatario establezca una industria peligrosa en ella, como señala el art. 2440 que "El arrendatario que va a

³⁶MANRESA Y NAVARRO, JOSE MARIA, Op. Cit., Pág.576.

establecer en la finca arrendada una industria peligrosa, tiene obligación de asegurar dicha finca contra el riesgo probable que origine el ejercicio de esa industria". Es de lamentar que esta obligación -sui generis- no se haya sancionado hasta la fecha por ningún Ordenamiento Legal, con la rescisión del contrato, pues a pesar de representar un gran beneficio para el propietario arrendador, ni siquiera hay en dicho cuerpo legal una especial sanción, para el evento en que el arrendatario no asegure la finca. Es más, habría de reformarse dicho precepto en el sentido de que cualquier localidad que se rente, habrá su inquilino de forzosamente asegurarla, bajo penas económicas severas, dada su calidad de inquilino. Es de pensarse que el dueño podrá demandar el aseguramiento de la cosa otorgada en arrendamiento, pero siempre quedará abierta la puerta para que el inquilino no pague puntualmente las primas del seguro y quede sin ningún efecto práctico la garantía. También podría suponerse que con el establecimiento de dicha obligación de asegurar la cosa, por ejemplo, un inmueble, el Legislador Mexicano de 1928 dió un paso importante para prever las consecuencias que pudieran surgir en caso de ocurrir algún siniestro en el inmueble arrendado. Sin embargo, se quedó corto al omitir hacer una mayor reglamentación respecto de esta obligación en concreto. Creemos que el seguro debió haberse ampliado no solo para garantizar los daños que puedan perjudicar al propietario, sino a todo tercero que pudiera resultar perjudicado con el siniestro, como los vecinos de un condominio.

En un articulado por separado, el Código regula las pautas de la obligación que tiene el arrendatario de responder por los daños que se originen a la cosa misma arrendada en caso de incendio. En realidad, -como ha dicho Rojina Villegas- no se trata de una obligación diferente y ajena a la que contempla la fracción II del artículo 2425, sino que es una derivación de ésta: "Debemos considerar que es una consecuencia de la obligación de conservar y custodiar la cosa y de responder por los daños y perjuicios causados por su culpa, ya que la ley la impone al arrendatario para responder en los casos de incendio"³⁷.

Profundizando aún más en el asunto, como ya se mencionó anteriormente, esta última obligación proviene a su vez de la presunción general de culpa que el Código Civil imputa en contra del deudor de cosa cierta. El numeral 2018 merece transcribirse: "La pérdida de la cosa en poder del deudor se presume por culpa suya mientras no se pruebe lo contrario".

A diferencia del Código Civil Argentino, que establece la presunción legal

³⁷ ROJINA V., RAFAEL, Op. Cit., Pág. 340.

juris tantum de que el incendio de la cosa arrendada se produce por caso fortuito (Artículo 1606: "Lo dispuesto en los artículos anteriores es aplicable en caso de incendiarse la cosa arrendada. El incendio será reputado caso fortuito, hasta que el locador o el que fuese perjudicado pruebe haber habido culpa por parte de las designadas en el artículo anterior"), nuestro Código establece en su artículo 2435 que "El arrendatario es responsable del incendio, a no ser que provenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción". Pese a la simpatía que puede merecernos el arrendatario, por su mayor debilidad económica que intuye frente al arrendador, es preciso reconocer que es preferible hacerlo responsable en caso de incendio del bien, que considerar a éste como caso fortuito, porque el incendio no siempre sobreviene de fuerza mayor, sino que también puede causarse por la culpa o negligencia del arrendatario o de las personas o cosas que le guarden relación. Por otra parte, es más adecuado que se responsabilice al arrendatario por el incendio de la cosa, para que así tenga más cuidado de ella; pues de lo contrario se llegaría inclusive a propiciar los siniestros. Y lo mismo para el caso de robos y demás eventos dañinos en las instalaciones de la localidad arrendada, temblores, inundación, etc.

No obstante que la ley civil considera al arrendatario como responsable del incendio de la cosa arrendada, puede liberarse de tal responsabilidad si demuestra que el incendio se produjo sin intervenir su culpa. Los casos en que esto sucede es cuando ha habido fuerza mayor o cuando el mencionado siniestro se produce por vicios en la construcción del bien; a éstas hipótesis hay que añadir otra más, la que encierra el art. 2436 que prescribe: "El arrendatario no responde del incendio que se haya comunicado de otra parte si tomó las precauciones necesarias para evitar que el fuego se propagara". Se ha discutido si solo en los casos antes citados, puede el arrendatario quedar exento de la responsabilidad que la ley le atribuye en el evento de incendio. La mayoría de los tratadistas en esta materia opinan que no deben interpretarse limitativamente a tales casos la responsabilidad que pesa sobre el arrendatario, sino que éste podrá quedar libre de toda responsabilidad cuando acredite no tener culpa en el incendio.

Es posible, y esto es lo más frecuente en la actualidad, que al ocurrir el incendio la cosa se encuentre rentada a varios inquilinos, y en tal hipótesis el Código en su numeral 2437 dispone: "Cuando son varios arrendatarios y no se sabe donde comenzó el incendio, todos son responsables proporcionalmente a la renta que a esa parte fijen peritos. Se prueba que el incendio comenzó en la habitación de uno de los inquilinos, solamente éste será responsable". En los Códigos Civiles Mexicanos de 1870 y 1884, la responsabilidad de los

arrendatarios era solidaria, de tal manera que si no se sabía donde había comenzado el incendio, el arrendador podía demandar a cualquiera de los arrendatarios el pago total de los daños y perjuicios que el siniestro causara en la cosa. Esto a todas luces era una injusticia, pues el arrendador, como es fácil suponer, enderezaba la acción contra el arrendatario más solvente, aunque éste fuera el menos culpable. En el Código actual ya no se incurrió en el mismo error, pues en el artículo transcrito se dispone claramente que el arrendatario solo responde en proporción con la renta que pague; y con todo y la buena intención del legislador, afirmamos que todavía no es del todo equitativo distribuir la responsabilidad en proporción al monto de la renta, ya que ésta pudo haberse fijado por circunstancias particulares que no corresponden al valor locativo de la cosa, el valor real, y ni pensemos cuando la propia ley señala los márgenes para fijar dicho monto, como en casa habitación.

Puede darse el caso de que al generarse el siniestro, el propietario ocupe una parte de la cosa arrendada, entonces la ley dispone que él también es responsable, pero esto es solo para el efecto de deducir del importe de la indemnización a que tiene derecho, el valor de la parte que el propio dueño o arrendador ocupa. Del análisis del contenido del artículo 2437, se desprende que cuando no se sepa con certeza dónde comenzó el incendio, el arrendador que ocupa una parte de la finca únicamente tendrá que deducir, a juicio de peritos, el valor de la parte que él detenta, para demandar a todos los demás arrendatarios la indemnización relativa. Esto es un grave error de técnica legislativa, además de ser toda una reglamentación inadecuada (pudiéndose salvar si la norma imperfecta contara con sanción y solución propuesta), pues es factible que el incendio lo haya provocado el mismo propietario para obtener algún fin inconfesable; habría sido mucho más aceptable y acertado, conceder acción al propietario, pero a condición de que éste probara plenamente o bajo protesta de decir verdad que no tiene ningún interés o culpa en el siniestro. Así lo estiman jurisprudencias notables de la altura de Planiol y Ripert, quienes aseveran que: "El propietario que ocupa una porción de la cosa no puede dirigirse contra los arrendatarios sino a condición de probar que el fuego no se originó en la porción que él habitaba; en defecto de ello, quedará a su vez sujeto a una presunción de culpa y carecerá por tanto de toda acción"³⁸. Hay dos maneras en que los arrendatarios pueden liberarse de la responsabilidad que recae sobre ellos en caso de incendio del bien: la primera, demostrando directamente que el incendio comenzó en la parte que ocupa otro de los

³⁸ PLANIOL M. Y G. RIPERT, Op. Cit., Pág. 784.

inquilinos, y segundo, justificando que la propagación del fuego no pudo iniciarse en la parte que ocupa.

La responsabilidad civil que se vierte sobre el arrendamiento en el supuesto del incendio del bien arrendado, es extensiva al resarcimiento de daños y perjuicios causados a terceras personas afectadas por el evento riesgoso. El art. 2439 del Código Civil manda esto: "La responsabilidad en los casos de que tratan los artículos anteriores, comprende no solamente el pago de los daños y perjuicios sufridos por el propietario, sino el de los que se hayan causado a otras personas, siempre que provengan directamente del incendio".

Por regla general, el arrendatario no tiene suficiente solvencia económica para responder por los daños y perjuicios que genere el incendio, sobre todo en que hoy día los inquilinos viven en edificios con valores catastralmente altamente cotizados y costosos, cuyo valor es un sueño difícil de alcanzar por aquellos que generalmente viven del producto de su trabajo o de su salario, como son los arrendatarios. Esta situación ha hecho pensar que a fin de que no resulte nugatorio el derecho del propietario para ser indemnizado por los inquilinos, en el caso de incendio de la cosa arrendada, se establezca como obligatorio el seguro locativo, pero tal idea no ha sido en nuestro medio debidamente acogida. En algunos países europeos como Alemania y Francia, sí existe la reglamentación adecuada del referido seguro locativo, de manera que una vez ocurrido el siniestro, el arrendador puede exigir a la compañía aseguradora que le pague la indemnización correspondiente, con preferencia a cualquier otro crédito, es decir, el asegurador tiene la obligación de no pagar indemnización alguna hasta que no haya quedado desinteresado el arrendador o propietario. Este tiene un derecho preferente sobre el arrendatario para ser pagado antes, "indirectamente el arrendador adquiere, por tanto, una especie de derecho de preferencia en relación con la indemnización que sanciona los riesgos del arrendamiento; la jurisprudencia ha deducido de ello el reconocimiento de una acción directa en su favor, contra el asegurador"³⁹.

Como el Código Civil no obliga al arrendatario a asegurar la finca, mas que en el caso a que se refiere el artículo 2440, lo corriente entre nosotros es que el mismo dueño -para no exponerse a la insolvencia del arrendatario y a lo engorroso de un procedimiento de tal envergadura- asegure su finca o mejor dicho, su inmueble.

CONCLUSION: Es indispensable crear más obligaciones a cargo del arrendatario, independientemente de las esenciales, con el propósito de sujetar su incumplimiento a un mayor número de causales de rescisión del contrato de arrendamiento, y con ello asegurar la temporalidad del contrato y la facultad de libre disposición de la propiedad.

³⁹ PLANIOL M. Y G. RIPERT, Op. Cit., Pág. 778.

CAPITULO XI.- TERMINACION DEL ARRENDAMIENTO.

En su artículo 2483 el Código Civil para el Distrito Federal enumera en forma casi exhaustiva, las causas por las cuales el arrendamiento puede concluir:

"Artículo 2483.- 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 fué arrendada.

II.- Por convenio expreso.

III.- Por nulidad.

IV.- Por rescisión.

V.- Por confusión.

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

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

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

El arrendamiento, como negocio temporal que es, nace y produce sus efectos en un plazo determinado. En la mayoría de los casos las partes señalan de común acuerdo el plazo durante el cual debe regir el contrato, de modo que al vencimiento de éste el arrendamiento debe terminar "sin necesidad de desahucio", como señala el numeral 2484 del Código mencionado. Pero puede darse el caso de que las partes no determinen expresamente el tiempo de duración del contrato, y en tal situación el arrendamiento se conoce como voluntario o por tiempo indefinido; esto no significa que el arrendamiento deba durar indefinidamente, ya que las partes pueden darlo por terminado cuando lo deseen, con solo que se den aviso previo en términos de ley. Artículo 2478: "Todos los arrendamientos, sean de predios rústicos o urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso a la otra parte, dado en forma indubitable con dos meses de anticipación, si el predio es urbano, y con un año si es rústico".

Si bien es cierto que el arrendamiento debe terminar cuando se vence el plazo convenido por las partes o por la Ley, tal cosa no es absolutamente cierta

pues existe la prórroga, a través de la cual es posible que el arrendatario continúe en el uso o goce de la cosa arrendada, por más del tiempo convenido en el contrato. El Código Civil se ocupa de la prórroga diciendo: "Vencido un contrato de arrendamiento -art. 2485-, tendrá derecho el inquilino, siempre que esté al corriente en el pago de sus rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato. Podrá el arrendador aumentar hasta un diez por ciento la renta anterior, siempre que demuestre que los alquileres en la zona que se trate, han sufrido un alza después de que se celebró el contrato de arrendamiento. Quedan exceptuados de la obligación de prorrogar el arrendamiento, los propietarios que quieran habitar la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido".

Se ha discutido mucho si la prórroga concedida por el artículo anteriormente transcrito, es aplicable tanto a los arrendamiento que tienen un plazo determinado, como a aquellos otros que son por tiempo indefinido. Aunque parezca simple la respuesta, personalidades de reconocida autoridad en la materia, como el maestro Félix Azuela Padilla, sostienen que "las condiciones necesarias para que haya esta prórroga, son pues, que el arrendamiento sea a término y que al cabo de él el inquilino esté al corriente en sus pagos. No obstante ser tan claro el texto de esta Ley, algunos jueces y tribunales se han tomado la libertad de aplicar estas prórrogas a los contratos por tiempo indeterminado..."⁴⁰.

A pesar del respeto que nos merece la opinión del citado catedrático, estimamos que la prórroga a que se refiere el art.2485 del Código Civil Distrital, es aplicable tanto a los contratos celebrados a plazo fijo como a los que son por tiempo indefinido, pues por encima del sentido gramatical de dicho precepto, debe reynar la intención del Legislador. Si el propósito de éste fué el de favorecer al arrendatario para que él mismo disponga de mayor tiempo a efecto de que pueda encontrar un local que mejor le convenga, no vemos la razón para que su propósito se limite en solo a los contratos celebrados por tiempo determinado, en los cuales el arrendatario está más preparado porque sabe cuando termina su contrato, y en cambio, no se haga extensivo este beneficio a aquellos otros arriendos en que el inquilino recibe el aviso de terminación de su convenio, cuando menos lo espera. A esta misma conclusión llega Rojina V., cuando con criterio jurídico advierte que: "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

⁴⁰ AZUELA PADILLA, FELIX, "El Arrendamiento Civil", Revista de la Escuela Nacional de Jurisprudencia No. 32, México, Edición 1945, Pág. 175.

de dar por concluido el contrato con la llegada de cierto día, a mayoría de razón cuando es por término indefinido. Como no existe una manifestación de voluntad expresa para concluir en cierta fecha, el arrendatario debe gozar de ésta prórroga que por razones de interés público establece la Ley aún derogando uno de los principios fundamentales del contrato: la autonomía de la voluntad" ⁴¹.

Otra limitación a la regla que contiene el art. 2483 en su fracción I, en lo que en doctrina se conoce con el nombre de tácita reconducción, que consiste en considerar como renovada la locación cuando una vez vencido el término de la misma, el inquilino continúa usando o disfrutando el bien materia del arrendamiento sin oposición del arrendador o propietario. A diferencia de los anteriores Códigos Civiles de 1870 y 1884, que solamente aceptaban la reconducción para los arrendamientos de predios rústicos, el actual Código admite la reconducción en los relacionados a fincas urbanas. Sin embargo, ambas reelocaciones no son iguales, pues mientras en los arrendamientos rústicos la reconducción es por un año, en los urbanos es indefinida; así lo subraya el numeral 2487: "En el caso del artículo anterior, si el predio es urbano, el arrendamiento continuará por tiempo indefinido, y el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al contrato, con arreglo a lo que pagaba".

En un sentido riguroso, puede afirmarse que la tácita reconducción no es la simple prórroga del arrendamiento vencido, sino que se trata más bien de un nuevo contrato, pues si es cierto que se sujeta a las mismas condiciones que el contrato primitivo, se diferencia de éste en que la duración no es la misma, ni subsisten en él las obligaciones otorgadas por terceros para garantizar el cumplimiento del contrato fenecido, salvo pacto en contrario en tal sentido.

El arrendamiento puede terminar también cuando se encuentre satisfecho el objeto para el que la cosa se arrendó. Esta causal de terminación o resolución del contrato inquilinario nos parece más natural que la simple llegada del término convenido por las partes o marcado por la Ley, ya que las mismas partes, una vez satisfecho el objeto, pueden no presentar ningún interés en continuar la relación arrendaticia; en cambio, el arrendamiento a plazo fijo, no necesariamente termina a la llegada del fenecimiento de éste, ya que puede ser prorrogado por una u otra razón. Los ejemplos que pueden citarse sobre esta cuestión son múltiples, por vía de ilustración produciremos uno: si una persona toma en arrendamiento un local para celebrar ahí un acontecimiento

⁴¹ ROJINA V., RAFAEL, Op. Cit., Pág. 354.

o evento social en determinada fecha, el acuerdo de voluntades terminará una vez que tenga lugar dicho acontecimiento público.

Tanto el arrendador como el arrendatario pueden terminar el arrendamiento cuando lo deseen, siempre que manifiesten su voluntad de modo expreso. La Ley al conceder esta facultad a las partes, no está haciendo otra cosa que aplicar al caso concreto del arrendamiento lo que es una facultad general en la materia de contratos, que consiste en la factibilidad de extinguir sus obligaciones recíprocas por mutuo disenso (convenio strictu sensu).

La acción de nulidad ejercitada eficazmente por su titular cuando el arrendamiento está viciado por dolo, violencia, falta de capacidad, falta de forma, lesión, motivo o fin u objeto ilícito, pone muerte a dicho contrato, pero los efectos que se producen al declararse dicha nulidad son muy especiales y particulares. Por regla general la anulación de un contrato obliga a las partes a restituirse lo que mutuamente se han prestado; sin embargo, tratándose de la nulidad del arrendamiento, el arrendatario no puede devolver al arrendador el uso o disfrute de la cosa, ya que por su propia naturaleza esto es algo que no puede devolverse o restituirse. Por tanto, la nulidad solo producirá efectos para el futuro: el inquilino deberá devolver la cosa al arrendador y éste tendrá derecho a quedarse con la renta que se hubiere generado por el uso o goce del bien, quedando obligado en su caso a pagar los daños y perjuicios a que hubiere dado lugar.

Por ser el arrendamiento un negocio que engendra obligaciones recíprocas, está sujeto a la regla general que establece el artículo 1949 del Código Civil, de acuerdo con la cual cuando una de las partes no cumpla con las obligaciones a su cargo, la otra tendrá derecho a rescindir el contrato. Ya hemos visto en capítulos anteriores cuáles son las obligaciones tanto del arrendador como del arrendatario, cuyo incumplimiento dá lugar a la rescisión del pacto inquilinario, y por ello no insistiremos sobre el particular.

Toda obligación supone la existencia de un mínimo de dos sujetos, uno acreedor y el otro deudor. Cuando el deudor llega a adquirir el crédito que hay en contra suya, o el acreedor asume la deuda correspondiente a su crédito, se confunden en un mismo patrimonio crédito y deuda, y se extinguen éstas últimas, entonces presenciamos la confusión. Los deberes emanados del contrato de arrendamiento, obedecen naturalmente a este principio. Por vía de ejemplo citaremos dos casos comunes: a).- Cuando el arrendatario, por cualquier motivo, logra hacerse propietario de la cosa arrendada; en tal evento el arrendamiento debe concluir, pues no hay arrendatario sino propietario, que por virtud de su derecho real de propiedad, puede disfrutar la cosa como le plazca; b).- Cuando el arrendatario se convierte en usufructuario de la cosa arrendada.

Como este derecho real concede a su titular la prerrogativa de usar y disfrutar la cosa, es obvio que termine el arrendamiento cuyo objeto es precisamente el uso de la cosa misma. Ahora bien, si el plazo del usufructo es menor que el de la locación, entonces cuando el usufructo termine, el arrendatario (ex-usufructuario) puede hacer valer sus derechos de tal, según se desprende por lo dispuesto en el art. 2206 del Ordenamiento Adjetivo, que reza: "En la obligación se extingue por confusión, cuando las calidades de deudor y acreedor se reúnen en una misma persona. La obligación renace si la confusión cesa".

Si durante la vigencia del contrato de arrendamiento, la cosa arrendada se pierde o destruye totalmente por caso fortuito o fuerza mayor, el contrato queda aniquilado. Ello es así, porque el arrendador, al sobrevénir la pérdida, queda imposibilitado para procurar el uso o goce de la cosa al arrendatario, y éste en consecuencia queda liberado de pagar la renta, ya que sólo está obligado a satisfacerla en la medida en que el arrendador le proporcione dicho uso o goce. "El contrato quedará revocado por falta de objeto en una de las obligaciones, y por falta de causa en la otra" ⁴². Desde el punto de vista doctrinal, se dice que el Código Civil al establecer la causa de terminación que estamos tratando, no hizo sino aplicar al arrendamiento la regla de la contratación general, según la cual "el deudor de cosa cierta y determinada se libera de la obligación de devolverla cuando ésta se pierde por caso fortuito o fuerza mayor".

Aún cuando la ley habla de "pérdida o destrucción total de la cosa" como términos equivalentes, es preciso diferenciar tales apelativos porque no son iguales. En efecto, la pérdida puede ser material o jurídica; en cambio, la destrucción de la cosa solo puede ser material. Planiol y Ripert señalan que hay pérdida jurídica cuando "sin que se dé el deterioro material el arrendatario se vea obligado, debido a las circunstancias, en la imposibilidad material de disfrutar el inmueble, de usarlo conforme a su destino" ⁴³. Por vía de ejemplo podría citarse el caso de que habiéndose rentado una plaza de toros para celebrar corridas en la misma, el Gobierno por medio de una disposición administrativa o legislativa las prohíba. En tal supuesto, resulta evidente que no hay destrucción material de la cosa arrendada, pero sí existe una pérdida jurídica, ya que el inquilino, sin culpa que pueda atribuírsele, se ve en la imposibilidad de usar el bien conforme al destino convenido.

La causal de terminación en estudio se encuentra regulada por el artículo

⁴² PLANIOL M. Y G. RIPERT, Op. Cit., Pág. 810.

⁴³ PLANIOL M. Y G. RIPERT, Op. Cit., Pág. 810.

2431 del Código Civil, que textualmente dice lo siguiente: "Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si éste dura más de dos meses podrá pedir la rescisión del contrato". Es de observarse que según el precepto transcrito, el arrendatario no puede solicitar de inmediato la rescisión del contrato, sino que tendrá que esperar dos meses después de ocurrido el siniestro.

En algunas Legislaciones como la Francesa y la Italiana, se impone que cuando haya pérdida o destrucción parcial de la cosa arrendada por caso fortuito o fuerza mayor, el arrendatario puede optar por una disminución en la renta o por la rescisión del contrato. Nuestro Código en su numeral 2432 solamente concede al arrendatario, en caso de verificarse pérdida parcial por caso fortuito o fuerza mayor, el derecho de pedir una reducción del precio del arrendamiento a juicio de peritos, pero no puede promover la rescisión del contrato a menos que el arrendador esté de acuerdo con ello. Dicha disposición entraña una injusticia, pues hay casos en que aún siendo la pérdida parcial, ésta vuelve inapropiado o impide el uso para el que la cosa se arrendó, y sin embargo queda obligado el arrendatario bajo esta fórmula a continuar el arrendamiento a pesar de que no le convenga; lo mejor sería facultarlo para rescindir el contrato en supuestos de pérdidas parciales, dando al juzgador amplias facultades de apreciación para conceder la rescisión, según las particulares circunstancias que lo motivaren.

Se ha dicho que la pérdida o destrucción total de la cosa alquilada, por fuerza mayor o caso fortuito, implica la terminación del arriendo, pero ¿a cargo de quién es la pérdida?. En principio es el arrendador quien sufre la pérdida o destrucción de la cosa, pero existen casos en los cuales el arrendatario la reporta, por ejemplo cuando por su culpa o negligencia ha contribuido al caso fortuito, bien ejecutando actos contrarios a la conservación de la cosa, o dejando de ejecutar los actos necesarios para dicha conservación. También el arrendatario es responsable de la pérdida del bien, cuando por cláusula especial haya asumido tal responsabilidad descrita. Lo que acaba de afirmarse encuentra su fundamento legal en el artículo 2111 del Código Adjetivo Civil, que apunta: "Nadie está obligado al caso fortuito sino cuando ha contribuido a él, cuando ha aceptado expresamente esa responsabilidad, o cuando la ley se lo impone".

La expropiación de la cosa arrendada por causa de utilidad pública -que si no fuera por esa causa cesaría tal acto administrativo-, pone fin al arrendamiento. Esto se explica así, porque el arrendador o propietario al perder el dominio o propiedad de la cosa arrendada, se vé con el obstáculo de conceder al arrendatario el uso o goce de la misma, lo cual dá lugar a que éste

último quede liberado de pagar la renta. La expropiación de la cosa arrendada puede estipularse para las partes como un caso fortuito; no obstante, se diferencia de éste en que cuando el bien se pierde o destruye totalmente por caso fortuito, las partes no tienen derecho a reclamación alguna, y en cambio, en el evento de la expropiación, pueden reclamar al expropiador (Autoridad Administrativa) la indemnización relativa, en términos de la Ley de Expropiación y demás conducentes y aplicables, tan pronto como la misma se decreta.

La evicción, o sea la privación del uso o goce de la cosa rentada, sufrida por el arrendatario, como consecuencia de un derecho de tercero, anterior a la fecha que el arrendador adquirió la cosa, y declarado firme tal derecho por sentencia ejecutoriada, igualmente pone fin al contrato locativo. Al tratar sobre las obligaciones del arrendador, hicimos incapié al problema de la evicción y a los efectos que de ella se originan; por tanto, para evitar repeticiones innecesarias, reproducimos ahora lo inserto en dicho capítulo antes comentado.

Existen otras dos causas de terminación del arrendamiento que no están incluidas en la enumeración del art. 2483 del Código Civil y que a saber se refieren como sigue: a).- Cuando habiéndose constituido el contrato de arrendamiento por el usufructuario, el propietario de la cosa arrendada la consolida con el usufructo. El artículo 2493 del Código Civil reglamenta esta hipótesis, estableciendo lo siguiente: "Si el usufructuario no manifestó su calidad de tal al hacer el arrendamiento, y por haberse consolidado la propiedad con el usufructo exige el propietario la desocupación de la finca, tiene el arrendatario derecho para demandar del arrendador la indemnización de daños y perjuicios". Con esta disposición la ley mexicana se separó de la Legislación Francesa en la cual se consigna la obligación del dueño de respetar el arrendamiento celebrado por el usufructuario. Es de pensarse que nuestro Legislador de 1928 obró así para no dejar lugar a dudas de que el derecho del arrendatario es un derecho personal; b).- Cuando se lleva a cabo el remate de la cosa arrendada y aparezca que el contrato se celebró dentro de los sesenta días anteriores al secuestro o embargo de la cosa. Este caso se encuentra previsto por el artículo 2495, y tiene su ratio legis en que la ley presume iure et de iure que el arrendamiento ha sido simulado, y también por el hecho de que las enajenaciones judiciales celebradas en pública subasta hacen pasar la cosa al adquirente, libre de todo gravamen.

CONCLUSION: Es necesario crear más causales de terminación del contrato de arrendamiento, con la finalidad de asegurar la temporalidad del mismo y preservar el principio de la autonomía de la voluntad de las partes.

CAPITULO XII.- EL DERECHO DE PRORROGA.

El artículo 2485 del Código Civil vigente, establece que: "Vencido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el inquilino, siempre que esté al corriente en el pago de sus rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato. Podrá el arrendador aumentar hasta un diez por ciento la renta anterior, siempre que demuestre que los alquileres en la zona de que se trate han sufrido un alza después de que celebró el contrato de arrendamiento". "Quedan exceptuados de la obligación de prorrogar el contrato de arrendamiento, los propietarios que quieran habitar la casa o cultivar la finca, cuyo arrendamiento ha vencido". (Este artículo tiene suspendida su aplicación cuando se trata de contratos de arrendamiento que caen bajo la vigencia del Decreto del 24 de Diciembre de 1948, toda vez que los vencimientos de dichos contratos se encuentran suspendidos).

Dos problemas, principalmente, presenta la aplicación del precepto anteriormente citado:

El primero de ellos estriba en determinar si el derecho que este numeral concede a los arrendatarios de inmuebles comerciales o industriales, puede ejercitarse tanto en los contratos por tiempo determinado como en los de por tiempo indefinido; ó si únicamente es aplicable en una de estas dos clases de contratos de arrendamiento.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver los primeros amparos que ante ella se interpusieron y en los que se planteaba el problema que ahora abordaremos, admitió que la prórroga a que se refiere el art. 2485 del Código Civil procedía tanto en los contratos de arrendamiento por tiempo determinado, como los de tiempo indeterminado. En este sentido publicó las Ejecutorias publicadas en el Semanario Judicial de la Federación, cuyos sumarios a continuación se exponen a la letra:

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

precepto relativo.- Tomo XLV.- Pag.3593.- Gómez Tirso.- Agosto 26 de 1935".

"ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL.- ... el derecho de prórroga del arrendamiento opera tanto en los contratos cuya duración se há fijado por los contratantes, cuanto en los contratos por tiempo indefinido, porque cuando la ley establece que vencido un contrato de arrendamiento, el inquilino tendrá derecho siempre que esté al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato, el término o vocablo vencimiento debe entenderse en el sentido de conclusión del contrato, que es fatal cuando se ha señalado un día cierto para ella, y que se realiza cuando se ha notificado al inquilino por tiempo voluntario, el fin de las relaciones contractuales.- Tomo LVII.- Pag. 1022.- Pezetzky Jaime.- Julio 30 de 1938".

"ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL.- La ley establece que el inquilino tendrá derecho a la prórroga del contrato de arrendamiento, cuando éste se haya vencido; el vencimiento de los contratos de arrendamiento puede ser fatal, en virtud de haberse convenido el tiempo de su duración o que pueda verificarse por la voluntad de alguno de los contratantes, manifestada con la antelación que se indica en el contrato o en su defecto la que establece la misma ley; en estas condiciones el derecho de prórroga del inquilino, debe entenderse, en general, para todos los arrendatarios, sin distinguir si el contrato de arrendamiento se celebró por tiempo determinado o indeterminado.- Tomo LXIV.- Pag. 58.- R. de Díaz Dolores.- Abril 2 de 1940".

Pero fueron las anteriores las únicas ejecutorias que en el sentido apuntado pronunció la Corte, ya que a partir de la dictada en el siguiente juicio de garantías en que se analizó la problemática, pronunciada el 12 de Febrero de 1943, nuestra máxima autoridad judicial cambió completamente su criterio al respecto, para establecer que el artículo 2485 del Código Civil, sólo es aplicable tratándose de contratos de arrendamiento por tiempo determinado.

De acuerdo con este nuevo criterio sustentado por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, se pronunciaron todas las siguientes ejecutorias, publicadas en el Semanario Judicial de la Federación:

Tomo LXXV.- Pag. 3756.- San Germán Ortega Juvenal.- Febrero 12 de 1943.

- " LXXX.- " 1101.- Espinoza Chávez Alfonso.- Abril 21 de 1944.
- " LXXXI.- " 464.- Vázquez Manuel.- Julio 7 de 1944.
- " LXXXIV.- " 2658.- Cía. de Inmuebles Trinidad, S.A.- Junio 25 de 1945.
- " LXXXV.- " 1141.- Kurtz Vda. de Mitchell Margarita.- Agosto 16 de 1945.
- " LXXXV.- " 1636.- Rodríguez de Ruíz María Inés.- Agosto 30 de 1945.
- " LXXXVI.- " 685.- Cía. de Inmuebles Trinidad, S.A.- Octubre 23 de 1945.
- " LXXXVII.- " 2204.- Fábrica de Medias Full-Fashion.- Marzo 28 de 1946.
- " LXXXVII.- " 2912.- Rodríguez Clavería José.- Marzo 28 de 1946.

- " LXXXIX.- " 1157.- Ruíz Rivera Manuel.- Julio 29 de 1946.
 " XCIV.- " 1003.- Gómez Andrés Angel, su Suc..- Noviembre 8 de 1947.
 " XCIV.- " 1239.- Balseira de Balderas María Luisa.- Noviembre 17 de 1947.
 " XCIV.- " 1504.- Bosa González José.- Noviembre 26 de 1947.
 " XCV.- " 1762.- Marroquín José.- Marzo 9 de 1948.

Las anteriores ejecutorias, en virtud de que a esa fecha, por tomar alguna fecha relevante como el inicio del movimiento que tuvo por objeto la promulgación de innumerables decretos de Prórroga y Congelación de Rentas en todos los Estados de la República, salvo en dos de ellos -que por ciento, el más antiguo data en el Estado de Yucatán, tema éste que sería motivo de tésis interesante-, no se dictó ninguna en contrario, han establecido la jurisprudencia que bajo la Tésis No. 132 está contenida en el Apéndice al Tomo XCVII del Semanario Judicial de la Federación, que contiene la Jurisprudencia Definida de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, y que dice literalmente:

"ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL CONTRATO DE.- El artículo 2485 del Código Civil del Distrito Federal, que dispone que vencido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el inquilino, siempre que esté al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato, sólo es aplicable tratándose de arrendamientos por tiempo determinado.- Apéndice al Tomo XCVII del S. J. F., Vol. 2, Pag.303."

Pero veamos cuáles han sido las razones y los argumentos -si del todo resultan convincentes- que ha invocado nuestro máximo tribunal, para cambiar su criterio y sentar la Jurisprudencia citada.

El principal argumento sostenido por la Corte para tal efecto, y como primer antecedente histórico si se puede decir, lo encontramos en la Ejecutoria publicada en el Tomo LXXV, Pag. 3756, que manifiesta:

"ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL CONTRATO DE.- El artículo 2485 del Código Civil del Distrito Federal, que establece la prórroga del arrendamiento, se refiere únicamente al caso en que ese contrato sea por tiempo determinado, y cuando se trata de contratos por tiempo indefinido, el artículo 2484 del Código citado remite al Capítulo Séptimo, que es el que de una manera exclusiva, reglamenta dichos contratos".

Consideramos que el criterio sostenido en un principio por la Suprema Corte, es el más apegado al espíritu de la Ley, toda vez que las condiciones exigidas por el Código para que la prórroga pueda operar eficazmente, son: 1.- Que el arrendamiento haya vencido; 2.- Que el arrendatario se encuentre al corriente en el pago de sus rentas.

Ahora bien, ya que de los términos en que se encuentra redactado el

numeral en comento (2484), no se desprende que dicho precepto se refiera exclusivamente a los contratos celebrados por tiempo determinado o definido, ni que excluya tampoco a aquellos que se han concertado o vuelto por tiempo indefinido o indeterminado; debemos buscar si únicamente en una sola especie de éstos contratos, o en ambas, se pueden reunir las condiciones exigidas por la ley para que la prórroga pueda surtir.

Desde luego, vemos que en cualquiera de estas dos especies de arrendamientos, puede el inquilino encontrarse al corriente en el pago de sus rentas. Es factible.

En cuanto al otro de los requisitos exigidos, tenemos que, como se sustenta en las ejecutorias que apoyan el criterio de que la prórroga procede en ambos casos, los dos presentan vencimiento, con la única diferencia de que en unos se conoce por anticipado desde el momento de su celebración, y en otros se determina a voluntad de una de las partes mediante la notificación que en tal sentido hace a la otra. Y tal modalidad no puede servir de base para hacer una distinción que la ley no ha hecho expresamente en el citado precepto, por lo que de acuerdo con el principio jurídico que establece que donde la ley no distingue, nosotros tampoco estamos obligados a distinguir, debe concluirse que la disposición contenida en el artículo 2485 del Código Civil para el Distrito Federal es aplicable a toda clase de contratos de arrendamiento, sin importar que se hayan celebrado a plazo fijo o por tiempo indeterminado, ya que, como hemos visto, en ambas clases de contratos pueden reunirse los requisitos exigidos por la ley para que la prórroga opere.

Por lo que respecta al argumento contenido en la Ejecutoria que hizo cambiar el criterio de la Suprema Corte sin rebasar las múltiples razones de otra naturaleza, como políticas sociales, económicas, etc.; y en el que está fundada la Jurisprudencia que al respecto sostiene actualmente nuestro máximo tribunal, estimamos que ese argumento es erróneo, porque los numerales 2478 y 2479 del Código Civil que forman parte del Capítulo Séptimo y al que dice la Corte remite el artículo 2484 cuando se trata de contratos por tiempo indefinido, no son los únicos que reglamentan a esta clase de contratos de arrendamiento en lo relativo a sus formas de terminación, sino que esos preceptos legales únicamente establecen una forma peculiar por la cual pueden darse por precluídos esta especie de contratos; los que pueden terminar también por cualesquiera de los modos establecidos por el artículo 2483 del propio Código, descartada naturalmente la causal consignada en su fracción I, relativa al cumplimiento del plazo fijado en el contrato inquilinario.

En consecuencia, podemos afirmar, contrariando el criterio de los Ministros de la Corte, que los contratos de arrendamiento por tiempo indefinido no están

regulados exclusivamente por los preceptos del Cap. VII del Código Adjetivo, sino que también se engloban por las disposiciones del Cap. IX que comprende los arts. del 2483 al 2496.

Por lo tanto, si el artículo 2485 se encuentra comprendido en un Capítulo cuyas disposiciones son aplicables tanto a los contratos celebrados por tiempo determinado, como a los convenios por tiempo indefinido, debemos concluir que el derecho de prórroga que al inquilino concede el repetido precepto legal, no se limita exclusivamente a los arrendamientos celebrados por tiempo determinado, sino que también a los de por tiempo indefinido, pues el citado numeral no distingue ninguna clase de contratos en particular, mas bien se refiere a los contratos locativos en general.

El segundo de los problemas que presenta la aplicación del artículo 2485 del Código Civil, consiste en determinar en qué tiempo debe ejercitarse el derecho de prórroga concedido, antes de que haya vencido el contrato o después.

De la simple lectura del precepto que comentamos, parece desprenderse que hay que ejercitar dicho beneficio una vez cumplido el plazo del contrato, ya que tal numeral se encuentra redactado precisamente en esos términos: "Vencido un contrato de arrendamiento...". Aquí aparece el verbo vencer usado en participio pasado, por lo que de acuerdo con la interpretación gramatical, podría deducirse que debe ejercerse la prórroga una vez que el contrato de arrendamiento haya vencido.

La Suprema Corte de Justicia no considera correcta esta interpretación y su Jurisprudencia Definida, en este sentido, en como sigue:

"ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL CONTRATO DE.- El derecho concedido al arrendatario para pedir que se prorrogue el arrendamiento por el término de un año, debe ejercitarse cuando todavía está en vigor el contrato, porque lo que no existe no puede prorrogarse.- Apéndice al Tomo XCVII del Semanario Judicial de la Federación.- Vol. 2. Pág. 299.- Tesis No. 131".

Creemos que este criterio emanado y sostenido de la Corte es el correcto, por las razones expresadas, toda vez que un contrato de arrendamiento que ha vencido deja de tener existencia jurídica, siempre y cuando no opere la tácita reconducción. Y el término "vencido" que emplea el numeral 2585 debe interpretarse como el momento a partir del cual debe empezar a surtir efectos la prórroga.

Por último, hay que agregar que están exceptuados de la obligación de prorrogar, los propietarios que quieran habitar la casa; y para ésto, es suficiente su manifestación de voluntad en tal sentido para liberarse de aquella pesadilla u obligación. No es necesario que rindan prueba alguna al respecto, porque

siendo un hecho subjetivo no requiere de valoración. Sin embargo, habrá quien sostenga que dicha eximente, como causal estricta, deba acreditarse ante el Juez.

Tratándose de casa-habitación, dispone el art. 2448-I, que si el inquilino está al corriente en el pago de sus rentas, tendrá derecho a que en igualdad de condiciones se le prefiera sobre otro interesado, en el nuevo arrendamiento. La prórroga con arreglo al artículo 2448-C, será hasta por dos años más.

CONCLUSION: El derecho de prórroga concedido al arrendatario, es aplicable tanto a los contratos de arrendamiento otorgados a plazo fijo, como a los indefinidos o indeterminados. Sin embargo, debe condicionarse el ejercicio de este beneficio con un menor sentido de proteccionismo legal hacia el inquilino.

CAPITULO XIII.- INSTITUCIONES JURIDICAS SIMILARES AL ARRENDAMIENTO.

Encontramos las siguientes:

1.- ANTICRESIS.

La anticresis se deriva de la prenda porque el acreedor prendario, en posesión de la cosa y en nombre del deudor, percibía frutos que iba aplicando, en primer término, a los intereses estipulados, y después al capital, quedando obligado a rendir cuentas.

De ahí el surgimiento del contrato de anticresis que vino a regular estos derechos y obligaciones, mediante una convención en la cual el acreedor tenía derecho a recoger los frutos de la cosa, y este disfrute hacía las veces de los intereses en el crédito, y si así se convenía amortizaba la deuda.

La Legislación Civil vigente ha suprimido la reglamentación de esta figura contractual, posiblemente no solo porque es poco usual, sino porque quedó absorbida dentro de la regulación de la prenda, según puede verse en el art. 2880.

Todavía el Código de 1884 mantuvo vigente y reglamentada esta institución jurídica.

En relación con el arriendo, especialmente cuando se trata de fincas rurales, el arrendatario, como el acreedor anticrético, reciben -en términos de ley- la posesión material y puede presentarse el caso de que ambos perciban los frutos, siendo entonces cuando pudiera existir mayor confusión con el arrendamiento; mas no debe perderse de vista que la anticresis es una convención derivada necesariamente del contrato de prenda, con el cual el arrendamiento no tiene ninguna relación etiológica, toda vez que la relación de éste género, hablando del arrendamiento, solamente existe con referencia a la venta.

Además, el acreedor anticrético es un administrador de la cosa, en nombre del propietario, con la obligación de rendir cuentas cada año, a falta de pacto expreso, y fungiendo como si se tratara de un mandatario general.

Al pasar de diez años de conservar la cosa en su poder, sin que rinda cuentas al acreedor anticrético, se presumen pagados capital e intereses, salvo prueba en contrario. Necesariamente la anticresis debía constar en Escritura Pública, recayendo únicamente sobre bienes inmuebles.

Este contrato tiene la calidad de accesorio porque garantiza el préstamo. En primer lugar, el arrendatario nunca es acreedor de su contraparte, y en

él no concurren las obligaciones de rendir cuentas, ni de fungir como apoderado general del arrendador, y no hay crédito con intereses que deban redimirse por su parte.

Es bien sabido que el contrato de arrendamiento puede concertarse en documento privado y hasta verbalmente, lo que es manifiestamente opuesto con la anticresis, en el cual la falta de escrituración implica su nulidad.

2.- APARCERIA.

La aparcería puede equipararse a un arrendamiento con renta pagadera en especie, ya que en este contrato van los contratantes a la parte, o sea, a percibir la porción convenida de los frutos que rinda la finca rústica dada en aparcería o los frutos que dé el ganado que apacenta y cuida el aparcerero.

Pero como esta forma de contratación también participa de las peculiaridades de la asociación, ha sido motivo de un conjunto de preceptos legales que regulan su constitución, vigencia y terminación.

En esta convención, como en el arrendamiento y en el usufructo, el aparcerero al igual que el inquilino y el usufructuario, gozan del derecho del tanto, y ésta similitud no obsta para que se diferencien perfectamente el arrendamiento y la aparcería, tanto porque en ésta el pago es en especie, el objeto del contrato siempre es un bien rústico, el aprovechamiento de frutos es proporcional y sujeto al consenso de las partes en la contratación, e implica una prestación de servicios del aparcerero, ya sea el cultivar la tierra o cuidar el ganado, prestación de servicios que no existe ni en el arrendamiento ni en el usufructo.

3.- COMODATO.

El comodato transfiere el uso de una cosa no fungible con la obligación de restituirla individualmente. Es decir, no puede restituirse en especie.

Cuando el comodato tuviere por objeto bienes consumibles, dichas cosas deberán prestarse como no fungibles, esto es, para ser restituídas idénticamente, caso en que podrán ser objeto del contrato.

En esta forma contractual, solo se concede el uso, mas no se transmiten los frutos ni las accesiones de la cosa, y el comodatario responde al comodante del deterioro que por su culpa sufra la cosa.

A falta de plazo concertado, el comodante puede exigir la devolución de la cosa en cualquier momento en que le conviniere.

El comodatario no puede autorizar a un tercero para que se sirva de la

cosa.

Esta institución jurídica termina con la muerte del comodatario.

La primera diferencia que se deriva con el arrendamiento, consiste en que mientras que en el comodato solamente se concede el uso, en el arrendamiento se puede conceder el goce además.

No estipulándose plazo, el comodante puede requerir de plano la devolución de la cosa, mientras que el arrendador no puede exigir la entrega del arrendatario sino en los casos previstos en la ley y en el contrato.

El uso de la cosa por el comodatario es personalísimo, y ello no ocurre en el arrendamiento, pues el propio arrendatario, sus familiares, domésticos, empleados y cuantos tengan relación con el destino del bien, pueden usar del bien arrendado.

Diferencia esencial, es la de que el comodato es gratuito, en tanto que el arrendamiento resulta ser un contrato de tipo oneroso, invariablemente.

Finalmente, si el comodato termina por la muerte del comodatario, la locación no termina por la muerte del arrendatario, ya que sigue en vigor para los derechohabientes, especialmente en fincas urbanas destinadas a la habitación.

4.- DEPOSITO.

Contrato es el depósito, desde antaño, en el cual mediante una retribución o sin ella, según se pacte, el que recibe la cosa mueble o inmueble como depositario, se obliga a guardarla y a restituirla cuando lo requiera el depositante.

Tiene obligación el depositario de cobrar intereses si la cosa depositada los produce y debe conservar el bien tal como lo recibe.

El depositante tiene obligación de indemnizar al depositario de los gastos que haya requerido la conservación y custodia de la cosa y de los perjuicios que por el depósito haya padecido.

Este acuerdo no puede confundirse con el arrendamiento, porque el depositario no tiene el derecho al uso y al goce de la cosa como le asiste al arrendatario, porque al tener en su poder la cosa depositada no paga renta y aún contrariamente, puede recibir remuneración si así se conviene; la obligación de devolver la cosa está sujeta a la voluntad del depositante, en tanto que el inquilino usa y goza del bien arrendado hasta que concluye o termina el arrendamiento, por las causales previstas en la ley o en el contrato.

Basta añadir que mientras el depositario debe devolver la cosa tal como la recibe, pues solamente es su guardián, el arrendatario la devuelve con el

desgaste o deterioro normal que origina el uso y goce del bien dado en arrendamiento.

5.- SECUESTRO.

El secuestro judicial supone la designación hecha por un Juez de un depositario con el carácter de tercero, bajo cuya guarda quede la cosa litigiosa.

El secuestro no necesariamente es judicial, ya que puede constituirse a consecuencia de un convenio. Este convenio puede darse antes o durante un litigio.

Se presenta el secuestro convencional, cuando los litigantes depositan el bien en poder de un tercero, quien al concluir el pleito se compromete a entregarlo a quien tenga derecho.

Claramente se aprecia que el encargado del secuestro convencional tiene una intervención temporal, quizás a veces muy breve, y que depende del fallo en el juicio. No es posible su confusión con el arrendamiento, las diferencias son ostensibles.

En efecto, durante el arrendamiento solamente intervienen dos partes, arrendador y arrendatario, y mientras que en el secuestro además de los litigantes que pueden ser más de dos, participa el tercero encargado del secuestro o depositario judicial.

El uso y goce en nombre propio le están vedados al depositario judicial o encargado del secuestro convencional, y si éste o aquel con motivo del depósito ejecuta actos de manejo de fondos o esquilmos, siempre lo hace para rendir cuentas a quienes le confiaron la guarda de la cosa. El arrendatario, en cambio, puede según el clausulado del pacto inquilinario, aprovechar los frutos o esquilmos, e inclusive cobrar rentas en el supuesto de subarrendamiento, aprovechando para sí esas percepciones.

Las diferenciaciones expuestas vuelven imposible mezclar el arrendamiento con el depósito judicial o con el secuestro convencional.

6.- MANDATO.

Es un contrato por el cual el mandatario se obliga a ejecutar por cuenta del mandante los actos jurídicos que éste le encarga.

Este contrato quizás pueda confundirse con el arrendamiento cuando implica la ocupación de algún inmueble para administrarlo o explotarlo, pero el mandato por naturaleza es un contrato de servicios.

Empero, con respecto a este convenio, todos los actos que se ejecutan por

el mandatario son a nombre de otro que es el mandante, de tal suerte que los actos ejecutados se consideran de la misma persona, por ficción jurídica, ya que este contrato está regido por el explorado principio de derecho que se enuncia diciendo: "Los actos del mandatario son los actos del mandante", y aunque con poder bastante se pueden arrendar los bienes que se manejan por virtud del mandato, esto no le dá al apoderado la calidad de arrendador, pues solo tiene la calidad de mandatario del arrendador o sea de ejecutor de las órdenes de su mandante.

Así las cosas, el mandatario no se puede confundir con el arrendador, y en cuanto al apoderado del arrendatario no teniendo el uso y goce de la cosa, aunque represente al inquilino, tampoco pueden confundirse sus calidades jurídicas, máxime que el apoderado del arrendatario no paga rentas por su cuenta y solamente le presta servicios, remunerados o nó, según lo convenido con su mandante.

7.- PRESTACION DE SERVICIOS Y CONTRATO DE TRABAJO.

Si el Derecho Romano y algunas Legislaciones Civiles, como la Española y la Francesa, mantienen en vigor el contrato de arrendamiento de servicios, en estos breves comentarios no se puede pasar por alto el examen de lo que la Legislación Mexicana llamó y consideró en título especial "Contrato de Prestación de Servicios", que corresponde al servicio doméstico, al servicio por jornal, al servicio a precio alzado, en el que el operario solo ponía su trabajo, y el contrato de aprendizaje.

Mientras no se promulgó la Constitución de 1917, y como consecuencia del artículo 123 de ese Código Fundamental, no se expidió la Ley Reglamentaria de ese precepto constitucional, las normas del Derecho Civil no derogadas del Código de 1884 sobre la prestación de servicios, ajustadas necesariamente a las innovaciones del citado artículo 123 y en todo lo que a este precepto no se oponía, siguieron prevaleciendo para regular las relaciones entre patrones y trabajadores.

Más tarde, y esto data del año de 1931, el Congreso de la Unión expidió la Ley Federal del Trabajo, concatenándola minuciosamente con las garantías que el numeral 123 establecía para beneficio de la clase trabajadora, a la cual consideró la Revolución Mexicana como clase que merecía especial protección, en cuanto a sus relaciones jurídicas con sus patrones.

Son copiosas las normas legales que conforman la Ley Federal del Trabajo y su aplicación a través de casi sesenta años y con algunas reformas, han demostrado su eficiencia, pues todas las controversias individuales y conflictos

colectivos surgidos en este lapso entre el capital y el trabajo, han quedado resultas con sujeción a la codificación laboral, que además de contener preceptos sustantivos, contiene los adjetivos sobre la forma de substanciación procesal de ese "derecho social", al que ya se ha hecho referencia al mencionar la aparición en el horizonte jurídico, del Derecho Social.

Ni la Legislación Civil Mexicana, ni los Códigos de 1870 y de 1884, ni el vigente Código, dieron al contrato de prestación de servicios el nombre de arrendamiento de servicios.

Es de pensarse que los legisladores mexicanos, inspirados en profundas ideas de libertad personal y con pensamientos abolicionistas de la esclavitud, debieron haber sentido repugnancia por calificar "arrendamiento" a la prestación de servicios, posiblemente porque no se puede olvidar que ese denominado arrendamiento, tenía en Roma su razón de ser -como ya lo hemos apuntado en otro lado-, en el aprovechamiento de los servicios de los esclavos, con respecto a quienes los juristas romanos no hallaban la manera de diferenciar esa prestación de servicios del esclavo (cosa) con la venta del mismo esclavo.

Se hacía un préstamo del esclavo, sin que el que aprovechaba los servicios pudiera venderlo ni disponer de la sucesión del esclavo, ni privarlo de la vida o gozar de las demás prerrogativas de dueño sobre una cosa alquilada, a quien por no pertenecerle, tenía que devolverlo al pasar de algún tiempo. No siendo pues propiamente una venta, había que darle otra denominación y como precisamente el arrendamiento era temporal, seguramente encontró asequible asimilar esa forma contractual al arrendamiento, emergiendo de tal suerte el arrendamiento de servicios que pasó a formar parte de las instituciones civiles de Francia, de España y de otros países, cuyas legislaciones han sido influenciadas por el Derecho Romano.

Esta ligazón del arrendamiento de servicios instituido por Roma y por las legislaciones de los pueblos latinos que la heredaron, ha determinado que en éste opúsculo se le dediquen unos párrafos que se han estimados necesarios, no sin reconocer como es de justicia y ya se ha aseverado, que México, al conquistar su libertad y proclamar su repulsión contra la esclavitud, legisló en materia civil como Nación Independiente y País Soberano, y en ese contrato que en cuanto a los esclavos envilecía la calidad y dignidad humanas, se substituyó la denominación de Arrendamiento de Servicios por la dignificante de Prestación de Servicios, llamándolo en tiempos recientes Contrato de Trabajo o Contrato Laboral (respecto de relaciones obrero-patronales), para dejar el arrendamiento reservado exclusivamente para los semovientes y las cosas.

8.- ALQUILER.

En otro tiempo, el alquiler era un contrato diferenciado del arrendamiento y con disposiciones específicas que lo regulaban, porque el apelativo "alquiler" era aplicado únicamente a los semovientes y a los bienes muebles no fungibles que estaban dentro del comercio y que constituían el objeto del contrato.

Es verdad que el Código Civil de 1870, al capítulo alusivo lo intituló "Del Alquiler o Arrendamiento de cosas muebles" y otro tanto copió el Código de 1884; pero esa mezcla entre ambos términos desapareció, por el hecho de que en una de las reglas o para mejor precisar, en el artículo 3175 del primer Código y en el 3035 del de 1884, existe consignada la tesis siguiente: "Son aplicables al contrato de alquiler las disposiciones del arrendamiento, en la parte compatible con la naturaleza de los objetos muebles", así como porque en los arts. 3185 del de 1870 y 3045 del de 1884 se haya prevenido que: "Si el alquiler fuere de animales en general, el arredador deberá entregar al arrendatario, los que fueren útiles para el uso a que se destinen", y con lo que agrega en su precepto 3187 el Código de 1870 correspondiente con el 3046 del segundo Código y que dice: "Si el alquiler fuere de animal determinado, el alquilador cumplirá en entregar el que se haya designado en el contrato".

Hay otros dispositivos del mismo Ordenamiento que sería prolijo continuar transcribiendo, pero que aclaran el asunto, pues aunque hay una marcada identificación entre los términos arrendamiento y alquiler, había también una definida tendencia del legislador a diferenciar el arrendamiento de los bienes inmuebles del de los muebles y semovientes, por medio de la palabra alquiler aplicada a éstos últimos.

Muchos preceptos de los Códigos Mexicanos anteriores fueron adoptados por el Vigente Cuerpo Legal con respecto al alquiler de muebles, pero el multitudinario legislador del año de 1928 nótese que se familiarizó con la tendencia a no usar en la redacción del articulado la palabra "alquiler", por lo cual, dentro del tecnicismo jurídico, se procuró emplear preferentemente el término genérico de "arrendamiento", que se hizo incidir sobre lo inmueble, lo semoviente y lo mueble, aunque debe advertirse que no obstante ese propósito, no pudo el legislador suprimir totalmente el vocablo de alquiler en la nueva era de la codificación, como se aprecia hoy día en los numerales 2471, 2472, 2475 y otros, en los que se emplean las locuciones "animal alquilado" y "contrato de alquiler", y como puede verse en los artículos 2659 y 2660, que se relaciona al contrato de transporte por cabalgaduras y en los cuales preceptos se emplea el término de alquiler.

9.- HOSPEDAJE.

En virtud del contrato de hospedaje, alguno presta a otro albergue mediante una retribución, y puede pactarse en el convenio el suministro de alimentos y otros gastos del huésped.

El contrato de hospedaje se celebra tácitamente, si el que presta el hospedaje tiene casa pública destinada a ese objeto.

En esta especial manera de contratación, se faculta a los dueños de establecimientos de hospedaje a retener en prenda los equipajes de los pasajeros, hasta obtener el pago de la retribución adeudada.

Por regla general, este acuerdo de voluntades es de brevísima temporalidad, salvo casos excepcionales.

En caso de hospedaje se arrienda un local casi siempre a base de retribuciones por día y por una corta estancia de un viajero, y a la vez se le alquilan los muebles más indispensables para su comodidad.

La facultad que la ley confiere al hostelero para retener en prenda los bienes del huésped hasta conseguir el pago de lo que se le adeude, evidentemente está fundada en que por regla general suele ser el único medio de que dispone para no ser defraudado, y esta facultad ni remotamente se confiere al arrendador, quien tiene medios diferentes de garantizar el cumplimiento de las obligaciones del inquilino, tales como el depósito en efectivo y el otorgamiento de fianzas, y esta diferencia por sí sola es bastante para no interponer el pacto locativo con el hospedaje que ordinariamente es verbal.

En el capítulo del depósito y del secuestro, el Código Civil en vigor incluye preceptos alusivos a la relación entre hosteleros y huéspedes, con respecto al deterioro de las cosas pertenecientes al huésped y a la pérdida de dinero u objetos valiosos del mismo, determinando la responsabilidad del posadero en estos casos.

La naturaleza del arrendamiento ostensiblemente difiere del hospedaje, pues a causa del arrendamiento solamente se transmite el uso y el goce de la cosa, con las únicas obligaciones y responsabilidades para el arrendador que la ley define y que no se confunden el absoluto, con los que contrae el posadero, mientras que el contrato de hospedaje perdure.

Según lo asentado, mientras que el arrendamiento casi siempre es a tiempo prolongado, el hospedaje es muy breve y puede ser hasta de horas. Salvo la excepción del contrato de arrendamiento no escrito, si se trata de rentas menores de cien pesos, el arrendamiento siempre es escrito, mientras que el hospedaje casi siempre es verbal, llenándose al efecto un registro de huéspedes; en ningún supuesto el arrendador puede retener en prenda, de propia

autoridad, los muebles pertenecientes al arrendatario, como lo puede hacer el hotelero con el visitante; generalmente el pago de la pensión rentística es anual o mensual, y tratándose del hospedaje el pago suele serlo diariamente; ninguna responsabilidad asume el arrendador respecto de los bienes del inquilino, bienes que en ningún caso custodia, en cambio que el hostelero si está conminado a responder por los bienes del huésped que le entrega bajo su custodia y aún responde por las pérdidas de las cosas no valiosas que el propio hospedado deja en la habitación que ocupa; habitualmente, el arrendatario es una persona con residencia fija, en cambio el huésped es una persona de paso; el huésped se somete a las disposiciones de carácter administrativo, si se trata de instalaciones destinadas a la hotelería, y en el arriendo salvo excepciones contadas, el contrato es de riguroso orden privado o civil, sin sometimiento a previas disposiciones administrativas.

Todas estas circunstancias que establecen diferenciaciones, hacen una vez más inconfundible el hospedaje con el arrendamiento.

10.- CENSOS CONSIGNATIVO Y ENFITEUTICO.

La enfiteusis, como figura contractual, apareció por necesidad de distinguir de la venta o sea de la transmisión de la cosa vendida por un precio único, y del arrendamiento o concesión de uso y goce de la cosa, por regla general temporalmente y sin transmitirse la propiedad, el caso de que casi siempre los Municipios pero también los particulares, concedían a perpetuidad el disfrute de un terreno a otro sujeto, mediante un canon o renta anual y sin perder el dominio directo.

Importa establecer las diferencias, especialmente desde el punto de vista de los riesgos, puesto que las reglas del derecho positivo aplicables eran variadas.

Mientras en la compraventa el riesgo es para el comprador y en el arrendamiento lo es para el propietario, en la enfiteusis a falta de convenio expreso, la pérdida total era soportada por el propietario y la pérdida parcial por el enfiteuta.

De la enfiteusis se derivó en la legislación contemporánea otra forma de censo distinta de la del censo enfiteútico y que se denominó censo consignativo, e inclusive se amplió el concepto y la aplicabilidad de estos contratos al numerario, dejando de tener como única materia del contrato los bienes inmuebles.

Consignativo era el censo cuando el que recibía el dinero, consignaba al pago de la pensión la finca cuyo dominio pleno conservaba.

Enfiteútico, propiamente dicho, era aquel censo en el cual la persona que

recibía la finca, adquiría solamente el dominio directo el que recibía la pensión.

En uno o en otro caso, el contrato de censo tenía una gran similitud con el arrendamiento, tanto más explicable, cuanto que de la forma del arrendamiento se derivaron estos contratos censales.

Pero tampoco podían confundirse con el arrendamiento, por las causas ya apuntadas de que mientras el censo era generalmente perpetuo, el arrendamiento solía serlo temporal, y muy especialmente porque los riesgos se sufrían -acorde con la legislación romana- por unos u otros de los contratantes, según que el daño fuera total o parcial.

El censo enfiteutico era hereditario, y solamente que no hubiere herederos legítimos, se devolvía el predio al dueño.

El enfiteuta podía hipotecar e imponer cargas y servidumbres en el predio sin consentimiento del dueño, pero en caso de devolución pasaba el predio al dueño libre de gravamen; estas normas estuvieron vigentes en el Código Civil de 1884, y en el mismo se estableció que si el predio se destruía o inutilizaba totalmente, por fuerza mayor o caso fortuito, terminaba el contrato, y si la inutilización o destrucción era parcial, el enfiteuta podía requerir del dueño la reducción de la pensión, en la inteligencia de que si el dueño se oponía, el enfiteuta se liberaba haciendo dimisión de la enfiteusis.

Se advierte que no prevaleció el principio romanista en cuanto a la reportación de los riesgos, y que guardaba a este respecto reglas específicas muy similares a las que son aplicables al arrendamiento.

De todos modos, basta lo expuesto para no confundir el censo, en sus dos formas, con el arrendamiento, aunque se repite, aquel tiene su origen en éste y se trata de figuras del Derecho Civil que ya han desaparecido de nuestra Legislación Mexicana.

Así las cosas, los censos fuéronse borrando de nuestra Legislación, como consecuencia de que los Municipios han dejado de tener propiedades agrícolas raíces, porque las leyes agrarias al deslindar y proteger el fundo legal y al dotar o restituir de tierras ejidales a las poblaciones, determinaron la situación de que los Municipios dejaran de poseer como dueños los terrenos que se podían contratar a censo.

II.- USO, USUFRUCTO Y HABITACION.

De nuevo, en la Legislación Romana cuando el servicio lo prestaba la cosa, llamaba a esas manifestaciones jurídicas Servidumbres Reales, a diferencia de aquellas relaciones en que los servicios los prestaban a las personas, y se denominaban Servidumbres Personales.

Servidumbres reales son como las de paso, las de luz, las de aguas y otras. Personales son las servidumbres para el Derecho Romano, las del uso, el usufructo y la habitación.

Pero en la legislación moderna, desapareció respecto de las últimas la denominación de servidumbres, para llamarlas derechos de usufructo, de uso y de habitación.

El derecho de uso, según algunos intérpretes del Derecho Romano Clásico, era en realidad un usufructo limitado o reducido a cubrir las necesidades de una sola persona, y pasó a nuestro Derecho ampliándose de tal modo que se podían aprovechar los frutos para cubrir las necesidades tanto del titular del derecho como las de su familia.

No hay que desconocer que la verdadera teoría romana, al referirse al derecho de uso, se refería al *ius utendi* por entero, es decir, al derecho de retirar de una cosa todo el uso de que es susceptible, pero sin percibir frutos y sin poder arrendarla ni venderla, ni tampoco ceder el propio derecho de uso, porque el precio de la cesión se equiparaba a un fruto y por lo tanto correspondía al *ius fruendi*, mas no al *ius utendi*.

Por eso en aquellas épocas gloriosas, el usuario de un esclavo podía aprovechar sus servicios, pero si lo alquilaba, el precio del alquiler pertenecía al dueño del esclavo.

Es el uso, como fué entendido por aquellos intérpretes, el que pasó modificado a la Legislación Mexicana, reconociéndose el derecho de usar de una cosa para satisfacer, con parte de los frutos, las necesidades propias y las de la familia del usuario.

El derecho de habitación, en las leyes romanas, era el que se constituía como legado en favor de una persona para habitar una casa. En realidad era un derecho de uso limitado al tiempo, a la vida del legatario y sometido a las mismas reglas del uso. En tiempos del emperador Justiniano, se llegó a conceder al usuario de la habitación hasta el derecho de alquilar la casa, como lo podía hacer el usufructuario.

La ley civil mexicana recogió esa forma de la habitación. El que gozaba de ese derecho tenía la facultad de ocupar gratuitamente la casa ajena para sí y para su familia.

Por lo que respecta al uso y a la habitación, estos derechos pueden estipularse entre vivos, y en esos supuestos priva en la Legislación Civil actual el principio normativo, de que si el usuario aprovecha íntegramente los frutos o bien ocupa todas las piezas de la casa habitada, debe soportar los gastos de conservación y de mejoramiento del inmueble, y en caso contrario, o sea cuando no aprovecha en su totalidad los frutos ni ocupa todas las piezas de la casa, el

usuario no tiene obligación de cubrir esos gastos que deben ser soportados por el propietario, siempre que quedaren frutos y aprovechamientos bastantes para cubrirlos.

Estos derechos de uso y habitación, difieren del arrendamiento en que el goce es gratuito para el usuario y habituario, mientras que en el arrendamiento necesariamente se estipula un pago por concepto de renta, y se comprende que cuando tales derechos se determinan en convenio o por última voluntad del propietario, casi siempre obedece esa transmisión parcial de la propiedad a algún vínculo de parentesco o a un estrechamiento moral, que compele a beneficiar a título gratuito al usuario.

En el Derecho Romano, el usufructo era una servidumbre personal en virtud de la cual se gozaban a la vez del derecho de uso y del de percibir los frutos de la cosa; con reserva únicamente en favor del nudo propietario del *ius abutendi*, calificado como el derecho de disponer de las cosas.

Los frutos comprendían como hoy, los naturales, los civiles y los productos que no son periódicos y que no constituyen una renta.

En las instituciones romanas antiguas, ello se explica así: en tratándose de un esclavo sobre el que recaía el derecho de usufructo, en caso de que recibiera donaciones o herencias, los bienes donados o heredados pertenecían al dueño del esclavo, y si versaba sobre una esclava, los hijos que tuviera por derecho pertenecían al dueño y no al usufructuario.

En cuanto a predios, no se podían cortar árboles porque eran productos y no frutos, con excepción de los que son árboles tallares o destinados a obtener de ellos madera de construcción.

Este derecho de usufructuar las cosas, con arreglo a los últimos adelantos de la juridicidad romana, fué adoptado casi íntegramente por la legislación nacional con ligeras modificaciones, entre otras la de que responsabiliza al usufructuario por los deterioros que sufra el bien causados por negligencia; responsabilidad que no existía en las leyes de Roma, en donde el usufructuario solamente era responsable de los deterioros que causara por sus actos y no con sus omisiones.

Las servidumbres personales en aquel Derecho antiguo, eran llamadas así para diferenciarlas de las reales que se constituían sobre las cosas y a beneficio de otras cosas, a diferencia de las personales que se constreñían sobre las cosas pero en beneficio de las personas.

El usufructo puede crearse a título oneroso o a título gratuito, y el que puede ser a título gratuito establece una diferencia definitiva que lo hace inconfundible con el arrendamiento, el cual es siempre a título oneroso.

Por otra parte, el usufructo es un desmembramiento de la propiedad

porque sobre el objeto inciden las prerrogativas de dos titulares de los atributos de la propiedad, y en el arrendamiento en ningún caso es titular de los atributos de la propiedad el arrendatario o inquilino. Esta diferencia es de tal modo patente, que impide la confusión entre el arrendamiento y el usufructo.

Tratándose del arrendamiento, se requiere forzosamente la voluntad del arrendador y del arrendatario para que se perfeccione el contrato, y en cambio el usufructo se puede constituir sin consentimiento y sin conocimiento del usufructuario, como puede suceder en el caso de que el propietario constituya en usufructo a favor de su heredero.

Esta diferencia es muy importante, ya que el arrendamiento implica necesariamente la concurrencia de voluntades y el usufructo puede integrarse por un acto unilateral de voluntad.

Hay que agregar que el usufructo se acaba con la muerte del usufructuario, y el arrendamiento con la muerte del arrendatario no se termina, sino que pasa a sus derechohabientes, en materia habitacional.

Parece fácil la confusión entre estas figuras, cuando el arrendamiento versa sobre fincas rústicas que se alquilan para cultivarlas, y por lo tanto para recolectar los frutos. En estos casos, parece como si se estuviera gozando del usufructo, pero tal apariencia desaparece con las diferenciaciones antes señaladas que son eficientes y además, si se va al origen de la operación, que permite el aprovechamiento de frutos, la forma de los títulos constitutivos del derecho disipa toda mala interpretación.

Es oportuno llamar la atención sobre qué tanto el usufructuario como el arrendatario, éste último con los requisitos que especifica la ley, gozan del derecho del tanto, según ya se ha apuntado, al hablar sobre el contrato de arquería en relación con el arrendamiento de bienes.

CONCLUSION: El arrendamiento técnicamente es inconfundible con otras figuras o instituciones jurídicas similares, no admitiendo interpretación doctrinal diversa.

CAPITULO XIV.- EL ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO ADJETIVO EXTRANJERO.

1).- DERECHO ITALIANO.

El artículo 1569 del Código Civil Italiano, define el arrendamiento de cosas como un contrato por el cual una de las partes se obliga a ceder a la otra el goce de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio cierto que ésta se obliga a pagarle. De acuerdo con esta definición, cuatro son sus elementos: consentimiento, cosa, tiempo determinado y precio. El consentimiento debe recaer en el goce de una cosa y en el precio. La cosa puede ser corporal o incorporeal, aunque las consumibles por el uso no pueden ser objeto del arrendamiento, a menos que formen parte de un todo. La cosa origina en el arrendatario un derecho personal o de crédito. La duración del arriendo es temporal no solo por la propia naturaleza del contrato, sino a virtud también de la ley, que atento al interés público, establece el máximo de tiempo, que en los arrendamientos inmobiliarios es de treinta años, en la inteligencia de que si las partes fijan uno mayor, deberá reducirse a lo en ella previsto; no obstante, tratándose de arrendamientos de casas-habitación y de terrenos incultos, puede estipularse válidamente en relación con los primeros que duren por toda la vida del arrendatario y aún dos años después de la muerte del mismo, y por lo que hace a los segundos, que el arrendamiento dure hasta cien años, si se constituyó dicho arrendamiento con el pacto de cultivar esos terrenos. El precio debe ser cierto y determinado y puede consistir en dinero, frutos o productos de la cosa materia del arriendo o en otras substancias que no sean producto de ella ⁴⁴.

El arrendador, a consecuencia de la concertación del arrendamiento, está obligado a: entregar la cosa al arrendatario en estado de satisfacer el fin convenido y mantenerla en condiciones para que pueda ser utilizada en el uso para que fué arrendada. Esto último equivale a que no puede alterar su forma ni hacerle modificaciones que cambien su destino económico durante el arrendamiento. Debe hacerle las reparaciones necesarias para que pueda seguir destinándose al uso convenido, no así las menores, que corren a cargo del inquilino conforme a la costumbre, y garantizar el pacífico goce de la misma por todo el tiempo del arriendo. El arrendatario debe pagar el precio en una

⁴⁴ RUGGIERO, ROBERTO DE, "Instituciones de Derecho Civil", México, Vol. II, Pág. 459.

sola vez o en fracciones, según lo convenido; servirse de la cosa como un buen padre de familia y conservarla, respondiendo en su caso de la pérdida o deterioro. Dentro de los límites fijados, si no existe prohibición expresa, el conductor puede transferir el goce de la cosa a otras personas mediante el subarriendo o la cesión. Al concluir el contrato debe restituir la cosa en el estado en que se hallaba cuando la recibió, de acuerdo con la descripción que de la misma se hubiere hecho al celebrarse el contrato, presumiéndose que la recibió en buenas condiciones, si tal descripción se omitió. No responde el arrendatario del perecimiento o deterioro del bien por vetustez o fuerza mayor

⁴⁵.

El arrendamiento puede terminar: por incumplimiento de una de las partes que dé margen a la otra para que pida la resolución del contrato. Por perecimiento total de la cosa, en el concepto de que si es parcial, el arrendatario tiene la facultad de reclamar la reducción en el precio o la resolución del contrato. Por expiración del plazo señalado, pero si vencido el término el conductor sigue en el uso de la cosa, sin habersele intimado el despido, opera la tácita reconducción, la que dá lugar no a una prórroga del contrato, sino a un arrendamiento nuevo, en iguales condiciones que el precedente, excepto a lo relativo a la duración, la cual se regula por las normas de los arrendamientos sin término. Tratándose de cosas, rige el principio de que cada una de las partes puede determinar la cesación del arrendamiento, dando aviso a la otra parte, aunque dicho aviso no puede darse sin observar los términos establecidos por la costumbre local. En el arrendamiento de habitaciones amuebladas, son decisivos en cuanto a su duración los períodos en que se estipuló pagar la pensión o alquiler (por años, meses, días), y cuando tal acuerdo falte, se está a los usos del lugar. La venta de la cosa no es causa para la terminación del contrato, pues ella obliga al comprador y libera al arrendador, el que se considera subrogado por el adquirente, tanto en el aspecto pasivo como el activo. El fallecimiento de cualquiera de los contratantes, así como la necesidad del arrendador de recuperar el goce de su casa para habitarla personalmente, tampoco son causas para resolver el contrato

⁴⁶.

2).- DERECHO FRANCES.

⁴⁵ RUGGIERO, ROBERTO DE, Op. Cit., Pág. 462.

⁴⁶ RUGGIERO, ROBERTO DE, Op. Cit., Pág. 468.

De acuerdo con Bonnecase⁴⁷, en el Derecho Francés el arrendamiento de cosas es un contrato por el cual una persona se obliga a procurar a otra el goce de una cosa mueble o inmueble, durante un tiempo determinado y mediante cierto precio. Quien se obliga a procurar el goce se llama arrendador, y arrendatario o locatario la otra persona. El arrendamiento de cosas -sostiene el autor- pertenece a la categoría de los actos de administración. El arrendamiento puede concertarse por escrito o en forma verbal, y la cosa objeto del mismo puede ser mueble o inmueble. Por lo que hace a su duración, tratándose de cosas, si excede de noventa y nueve años el contrato es nulo, pues los tribunales no pueden reducir su plazo. Cuando las partes guardan silencio respecto al término del arrendamiento, la ley suple ese silencio estableciendo el tiempo del arriendo, el que varía según los casos, por ejemplo si se celebró verbalmente, el arrendador no puede desahuciar al inquilino sin ajustarse a los plazos usuales en la localidad, por lo que el contrato propiamente se prolonga hasta el aviso de desocupación.

El arrendador debe entregar el bien arrendado en buen estado y conservarlo de acuerdo con el uso a que está destinado, haciéndole al efecto las reparaciones necesarias, no así las que correspondan al arrendatario. Debe garantizar al inquilino por todos los vicios o defectos ocultos de la cosa que impidan su uso, aún cuando hubieren sido ignorados por él al celebrarse el contrato y, en su caso, indemnizarlo si por tales motivos le resulta alguna pérdida. El inquilino debe pagar la renta convenida; servirse de la cosa conforme a su destino; vigilar por la conservación de ella; realizar las reparaciones locales y restituirla al finalizar el arriendo. El inquilino puede subarrendar y ceder el arrendamiento a un tercero, si no hay cláusula expresa que le prive de modo parcial o total de esa facultad.

Respecto al arrendamiento de bienes urbanos, corren a cargo del arrendatario, entre otras obligaciones, las siguientes: amueblar el bien suficientemente de tal suerte que el mobiliario responda del pago de la renta; si no lo hace, puede ser lanzado por el arrendador, a no ser que otorgue a éste garantía suficiente a su entera aceptación. Si no existe cláusula en contrario, debe hacer las reparaciones locales, lo mismo que las de conservación, salvo que sean originadas por vetustez o fuerza mayor. El alquiler de un cuarto amueblado se conceptúa por un año, si la renta se pacta por anualidades, excepto que se hubiere fijado por mensualidades o por día. Si el contrato se rescinde por causa imputable al inquilino, éste está obligado a pagar el precio

⁴⁷ BONNECASE, JULIEN, "Elementos de Derecho Civil", México, Tomo II, Tít. VIII, Cap. II, Pág. 541.

del tiempo necesario para el nuevo arrendamiento, aparte de los daños y perjuicios motivados por la rescisión.

El arrendamiento termina, si es por escrito, por fenecimiento del plazo estipulado. Vencido el contrato, si el inquilino continúa en detención de la cosa sin oposición del arrendador, se considera prorrogado, rigiéndose sus efectos por las disposiciones de los arrendamientos verbales. Concluye el arriendo también, por rescisión, la que tiene lugar por pérdida de la cosa, o por incumplimiento de una de las partes a lo convenido. El arrendador no puede rescindir el contrato, aunque exprese querer ocupar la cosa por sí mismo, sólo que mediar pacto en contrario. La muerte de alguna de las partes no es causal para la conclusión de la locación, como tampoco la venta de la cosa, a menos que se hubiere reservado ésta última en el acuerdo.

3).- DERECHO ESPAÑOL.

El contrato de arrendamiento es un contrato consensual, bilateral, oneroso y conmutativo, por el cual una persona se obliga a ceder temporalmente el uso de una cosa o la prestación de un servicio a otra que se obliga a pagar una merced, renta, retribución o precio. Las dos formas más importantes del contrato de arrendamiento, son la de cosas y la de servicios; pero mientras que en el primero es el resultado o el esfuerzo cumplido lo que el arrendador pone al servicio del arrendatario, en el de servicios es un esfuerzo futuro, un hecho o un trabajo prometido. Esto es lo que opina Calixto Valverde, connotado jurista hispano ⁴⁸.

El Código Civil Español, parte de la distinción del arrendamiento de cosas y de servicios, y admite también el de obras. Al efecto, en sus artículos 1542, 1543 y 1544, respectivamente, dice: "El arrendamiento puede ser de cosas, de obras o de servicios". "En el arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y a precio cierto". "En el arrendamiento de obras o servicios, una de las partes se obliga a ejecutar una obra o a prestar a la otra un servicio por precio cierto". En el arrendamiento de cosas, cabe el arrendamiento de inmuebles rústicos y urbanos y el de cosas muebles y semovientes ⁴⁹. Nos limitaremos al arrendamiento de cosas y en especial al urbano.

De lo anterior, se derivan los siguientes elementos: consentimiento, cosa,

⁴⁸ VALVERDE Y VALVERDE, CALIXTO, Op. Cit., Pág. 415.

⁴⁹ VALVERDE Y VALVERDE, CALIXTO, Op. Cit., Pág. 418.

precio y tiempo determinado. El consentimiento por sí solo perfecciona el contrato de arrendamiento, en la inteligencia de que si las partes acordaron hacerlo en escritura pública, tendrán derecho a que se otorgue en esta forma. La cosa ha de ser susceptible de aprovechamiento y estar en el comercio; debe ser determinada si no de modo individual, por no ser necesario, al menos sí en especie, pues la indeterminación en general es opuesta al arrendamiento. Las cosas que se consumen por el uso no pueden ser objeto del arrendamiento. El precio debe ser cierto, aunque no es necesario que consista en numerario ni que conste en el contrato; es suficiente que se someta a las costumbres del lugar, que se convengan las bases para fijarlo o que se deje su fijación al arbitrio de un tercero. El tiempo del contrato queda a voluntad de las partes, pues éstas pueden libremente señalar su duración. A este respecto, Valverde expresa: "Si nadie expresa la eficacia de estos arrendamientos basados en la libertad de contratación, tampoco puede negarse que en estos contratos no hay tiempo determinado, por cuya razón debe decirse, que lo que quiere significar el Código al decir que sea de tiempo determinado, es que sea temporal y no perpetuo"⁵⁰.

El arrendador está obligado a entregar al arrendatario la cosa arrendada con todos sus accesorios; a hacerle durante el arrendamiento las reparaciones necesarias, aunque esta obligación puede eliminarse o modificarse por acuerdo de las partes; no debe variar su forma durante el arrendamiento; debe mantener al inquilino en el goce pacífico de ella y responder en su caso de la evicción y del saneamiento. El arrendatario debe pagar el precio, merced o renta; usar de la cosa como un diligente padre de familia y destinarla al fin convenido; no debe variar la forma de la cosa, debe hacer del conocimiento del arrendador toda usurpación o novedad dañosa que otro hiciere o intentare en la misma, así como las reparaciones que haya que hacerle. Al concluir el arrendamiento, debe devolverla en el estado en que la recibió, a no ser que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable. Si no hay prohibición expresa en el contrato, el inquilino puede subarrendar o ceder el arrendamiento, aunque éste último se acepta con reservas, pues "...la tendencia que domina en el Código Civil es en sentido de no desligar por completo al arrendatario de sus obligaciones respecto del arrendador, si se puede ceder el arrendamiento escrito, es porque es un derecho real, pero como el arrendamiento es un derecho personal, no puede tener tal condición, por lo mismo que la garantía del contrato está la confianza que

⁵⁰ VALVERDE Y VALVERDE, CALIXTO, Op. Cit., Pág. 417.

pueden inspirarse las personas contratantes y por lo tanto, no es lícito sustituir una de ellas sin autorización de la otra" ⁵¹.

El arrendamiento concluye por el transcurso del tiempo estipulado, excepto el caso de tácita reconducción; por pérdida de la cosa arrendada o por rescisión, si alguna de las partes incumple con sus obligaciones; por desahucio; por enajenación de la finca arrendada, pues al comprador le asiste el derecho de dar por terminado el arriendo, salvo pacto en contrario, y por extinguirse el derecho que tenía el arrendador en la cosa arrendada, lo que puede tener lugar bien por evicción, es decir, cuando se le priva de todo o parte de la finca en razón de un derecho anterior al suyo, o en virtud del título en que se apoye su derecho.

Existen disposiciones especiales por lo que se refiere a los arrendamientos de predios urbanos. En efecto, por lo que hace a las reparaciones que deben ser de cuenta del propietario, si no hay pacto específico, se estará a las costumbres del pueblo; si hay duda, correrán a su cargo. Si no se fijó la duración del arrendamiento, se entenderá hecho por años, por meses, por días, según que el precio se hubiere fijado en esa forma. A los cinco años prescribe la acción para satisfacer el precio del arrendamiento de predio rústico o urbano. El arrendatario puede exigir del comprador del bien que respete el pacto inquilinario, cuando éste se encuentre inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

4).- DERECHO ALEMÁN.

El Código Civil Alemán en su Título Tercero ⁵², trata del arrendamiento de uso y del de disfrute. El primero se contrae exclusivamente a las cosas y otorga solamente el uso. El segundo, se refiere a las cosas o a los derechos y concede, además del uso, el goce de los frutos.

El artículo 1543 del Código aludido, reza: "En el arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto". La obligación del arrendador de conceder el uso o goce de la cosa, se traduce en la entrega de la misma; en conservarla en estado de servir para el fin a que se ha destinado y en mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento. Objeto del contrato puede

⁵¹ VALVERDE Y VALVERDE, CALIXTO, Op. Cit., Pág. 419.

⁵² LUDWING ENNECKERUS, THEODOR Y MARTIN WOLFF KIPP, "Derecho de Obligaciones", México, Tomo II, Pág. 136.

serlo cualquier cosa que esté en el comercio de los hombres, aún las consumibles, si se conviene que no se destinen al consumo. En cuanto a los derechos, que han de entenderse incluidos dentro de la expresión de cosas, el Código en referencia no admite el arrendamiento de uso, sino el de uso y disfrute. Es admisible que la cosa se precise sólo por su género, y en tal caso se ha de conceder una cosa de clase y calidad medias en condiciones para el uso pactado. Por lo que se refiere al precio, Enneccerus asienta que: "El artículo 1543 exige precio cierto, pero no añade a esta expresión, como el artículo 1545 respecto de la compraventa, en dinero o signo que lo represente. No creemos por tanto, que haya una razón fundamental para sostener que el precio haya de consistir precisamente en dinero. Entendemos que el precio puede consistir en cualquier contraprestación cierta, pero no en un tanto por ciento de los frutos que se obtengan, pues de lo contrario se borraría toda diferencia entre el arrendamiento y la aparcería. Tal nos parece el sentido de la expresión "precio cierto" del artículo 1543"⁵³. La duración del arrendamiento puede concertarse por toda la vida del arrendador o del arrendatario. Para la formación del contrato, no se exige ninguna forma, excepto en determinados casos, por ejemplo si la duración del mismo es indeterminado, que puede durar toda la vida, o bien cuando se trata de locales habitables concertados por más de un año, o de contratos que han de inscribirse en el Registro Público. Si no se satisface la forma, el contrato surte todos sus efectos, pero se conceptúa celebrado por tiempo indeterminado, lo que trae como consecuencia que puede ser denunciado conforme a los plazos señalados para la denuncia, la cual no se admite referida a un tiempo anterior al final del primer año del arriendo.

En la misma tónica desarrollada, el arrendador está obligado a: entregar la cosa al arrendatario para el uso convenido y a conservarla durante el arrendamiento, por lo que corren a su cargo las reparaciones necesarias; responde de los vicios de la misma a menos que el arrendatario los hubiere conocido al otorgarse el contrato. El inquilino, por su parte, responde de toda culpa, sin necesidad de cláusula especial, no así de los menoscabos o alteraciones fortuitas u originados por el uso de la cosa, en los términos del contrato. Debe pagar el alquiler al final del arrendamiento, si no se ha convenido otra cosa expresa o tácitamente. Si en la cosa se manifiesta un vicio o le amenaza un peligro imprevisto, o un tercero se arroga un derecho sobre ella, de inmediato tiene que comunicárselo al arrendador; si no lo hace, deberá resarcir los daños, si por esa omisión no pudiera poner remedio a aquellos

⁵³ LUDWING ENNECCERUS, THEODOR Y MARTIN WOLFF KIPP, Op. Cit., Pág. 142.

inconvenientes. Al terminar el contrato, debe devolver el bien con todas sus pertenencias, y responde del deterioro o pérdida, a no ser que demuestre que ello tuvo lugar sin culpa suya.

El arrendamiento concluye: si las partes han señalado término o plazo de denuncia, siendo determinante ese acuerdo. La denuncia no es otra cosa que una manifestación unilateral de voluntad y recepticia, la que puede tener lugar también en forma tácita, mediante demanda de desahucio de la vivienda, o bien por la declaración de que se aumenta el alquiler. Si no se estipuló el tiempo del contrato ni el plazo de denuncia, en inmuebles, la denuncia solamente se acepta por regla general, para el final de un trimestre de calendario. Sin embargo, si el alquiler se ha fijado por día, por semana o mensual, la denuncia es procedente todos los días para el siguiente, para el final de cada semana o de todos los meses del calendario. Si el contrato de arrendamiento de una finca o vivienda no se hizo en forma escrita y el término del mismo excede de un año, se da derecho a la denuncia anticipada, lo que significa que puede ser denunciado en el plazo legal regular aunque no para el tiempo anterior al fin del primer año. La denuncia no se admite respecto de aquellos contratos cuya vigencia sea de por vida de alguna de las partes; cuando el inquilino continúa en el uso de la cosa, no obstante de haber fenecido el tiempo del contrato convenido o de haberse terminado por denuncia, se considera prorrogado indefinidamente si cualquiera de las partes, dentro del plazo de dos semanas a contar de la expiración del arrendamiento, no manifiesta a la otra parte interesada su voluntad en sentido contrario.

5).- DERECHO ARGENTINO.

En el Derecho Argentino⁵⁴, en principio general, el tiempo del arrendamiento se encuentra determinado en el contrato, y debe estarse a lo fijado, a no ser que excediere al máximo legal que es de diez años, en cuyo caso, el contrato quedará concluído por ministerio de ley al fenecer los diez años, aunque las partes hubieren pactado uno mayor. Cuando el arrendamiento es indeterminado, se entenderá como término del mismo, unas veces, el tiempo fijado para el pago del precio; otras, el objeto que se ha tenido en cuenta al concretarse el contrato y, por último, el tiempo que la ley señala para pedir la desocupación.

El arrendador está obligado a: entregar al arrendatario la cosa en buen

⁵⁴ MACHADO, JOSE OLEGARIO, "Exposición y Comentarios del Código Civil Argentino", Buenos Aires, Tomo IV, Pág. 428.

estado, es decir, en condiciones de servir para el uso convenido, lo que equivale que debe hacerle las reparaciones necesarias en el momento de dar la posesión, así como también en el transcurso del arrendamiento, excepto las reparaciones de los deterioros menores, que corresponden al inquilino. Debe mantener a éste en el goce pacífico de ella, por lo que ejecutará todos los actos tendientes a ese fin y se abstendrá, a su vez, de minorar o crear obstáculos a dicho goce. Responde, asimismo, de los vicios del bien, los que pueden ser temporales o permanentes.

El inquilino debe procurar la conservación de la cosa, realizándole al efecto todo lo necesario para que no se deteriore y se mantenga, en lo posible, en el estado en que la recibió. Es responsable de todo daño o deterioro que sufra la cosa por su culpa, y está obligado, so pena de responder de los daños y perjuicios, a hacer del conocimiento oportuno del arrendador toda usurpación dañosa a su derecho, como toda acción que se dirija sobre la propiedad, uso o goce de ella. Debe pagar el precio de la locación por el tiempo estipulado, y a falta de convenio, según el uso o costumbre del lugar.

El arrendamiento termina por extinción del plazo señalado o por causas accidentales, y su duración no puede exceder de diez años que es el máximo establecido por la ley. El contrato puede formularse por escrito o verbalmente, aunque de ordinario se celebra en esta última forma, principalmente cuando versa sobre casas en las ciudades o pueblos, en cuyos supuestos el término depende de la voluntad de las partes, por lo que el arrendatario puede desocupar y entregar la cosa arrendada cuando lo desee, como el arrendador solicitarla cuando quiera, concediendo solamente los plazos que la ley señala a este respecto. Concluye también por pérdida de la cosa; cuando es parcial puede continuar el arriendo, si el arrendatario lo consiente previa reducción del precio del alquiler. Termina igualmente por el reclamo de los vicios redhibitorios de la cosa, que ya existiesen al concretarse el contrato o sobreviniesen posteriormente, y que hagan difícil e imposible el uso. El arrendatario, al finalizar el arrendamiento, debe devolver la cosa en el estado en que la recibió.

Ahora bien, el Derecho Romano, que hoy en día solo constituye una fuente inagotable del saber jurídico, dado que desapareció de la legislación vigente, comprendía bajo la denominación *locatio et conductio* al arrendamiento de cosas (*rerum*), y al de servicios (*operarum u operis*). Había *locatio operarum*⁵⁵, cuando el locator en vez de procurar el disfrute al conductor de una cosa

⁵⁵ PETTI, EUGENE, "Tratado Elemental de Derecho Romano", México, 1977, Pág. 404.

por la que le debía la merces, le prestaba servicios determinados. Había locatio operis, cuando el que prestaba sus servicios recibía de la otra parte la traditio de una cosa, sobre la que tenía que realizar su trabajo. Al que entregaba la cosa se le llamaba locator y al que la recibía conductor. La operación a realizar los romanos la consideraron como la cosa arrendada, de donde resultaba que era el arrendador quien pagaba la merced y el arrendatario quien la recibía, lo que implica una confusión entre la identidad del locator y el conductor. Al arrendamiento de obras y al de servicios se les conoce actualmente como contrato de obras y de prestaciones de servicios, respectivamente, y cada uno de ellos es objeto de una reglamentación específica, independiente desde luego de la normatividad del arriendo, excepto en el moderno derecho italiano, francés y español, en los que se incluye todavía bajo esa denominación general del arrendamiento a los referidos contratos. Piénsese, dice Ruggiero, "en lo atrasado que resulta nuestro Código que imitando al francés, se ocupa en el título que trata del arrendamiento (arts. 1569-1696) de un modo prevalente, del arrendamiento de cosas y fundos rústicos (arts. 1751-1626), silenciándose respecto al arrendamiento de cosas muebles; no conoce el contrato de trabajo y contiene incompletas disposiciones respecto a los de transporte y empresas y más aún en la clasificación del arrendamiento en dos especies en lugar de las tres tradicionales (art. 1568: El contrato de arrendamiento tiene por objeto las cosas y las obras), unifica agregando en una sola especie la locatio operarum y operis (artículo 1570: El arrendamiento de obras es un contrato en cuya virtud una de las partes se obliga a hacer una cosa en favor de la otra parte, mediante un precio que ésta se obliga a pagar a aquella)"⁵⁶.

"El contrato de arrendamiento de cosas se diferencia: a) Del de servicios y de obras. En el derecho positivo, tanto de España como de la mayoría de los países extranjeros, se consideran estas dos figuras contractuales como partes integrantes de la locatio et conductio, de la que son meras especies. Sin embargo, esta idea unitaria del arrendamiento está actualmente abandonada en el terreno científico e incluso rechazada por algunos Códigos (el suizo y el alemán). Hoy se atiende preferentemente a la naturaleza de la prestación, y como en un caso tal prestación es una cosa y en los otros la prestación es el trabajo del hombre, se reconoce que instituciones tan dispares no pueden considerarse análogas. El tratamiento jurídico a que han de estar sometidos tales contratos ha de ser distinto; y efectivamente la realidad legislativa confirma esta concepción teórica al regular de muy diferente manera al

⁵⁶RUGGIERO, ROBERTO DE, Op. Cit., Pág. 455.

arrendamiento de cosas, el de servicios (cuya más destacada modalidad es el contrato de trabajo) y el de obra" ⁵⁷.

El derecho romano fué rigurosamente formalista, como diremos adelante en otro capítulo dedicado; no obstante, admitió que el contrato locativo, así como el vendible, la sociedad y el mandato, se perfeccionaron por el solo acuerdo de las partes, de cualquier modo que se manifestara. En nuestro país, generalmente es un contrato formal y excepcionalmente consensual, atento a lo que dispone el numeral 2406 del Código Civil para el Distrito Federal vigente, esto es, que el arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando rebase las cantidades consignadas y si es habitacional lo será siempre, de lo cual pues se deriva que la excepción la constituye el arrendamiento consensual, ya que la regla general la establece dicho precepto.

Por último, es de afirmarse que la legislación de los países que se citan someramente en el presente capítulo, no rige plenamente. El problema inquilinario fué conocido ya en el antiguo derecho romano. "La crisis de los alquileres dió lugar, en Roma, a un Decreto de Julio César, estableciendo una moratoria de un año para el pago de las rentas. En la Edad Media, el problema se agudiza en los grandes centros comerciales, especialmente en las ciudades italianas. Pero realmente es en los tiempos modernos, y en especial a partir de la Guerra 1914-1918, cuando el problema se agrava extraordinariamente, mereciendo la máxima atención por parte de los Poderes Públicos" ⁵⁸. Esta situación motivó que Francia, Alemania, España, Italia y Argentina, dictaran numerosos Decretos y Leyes de carácter transitorio para proteger a los arrendatarios a atacar la escasez de viviendas, disposiciones que "integran un verdadero derecho excepcional que, según Ennecerus, cercena profundamente las normas del arrendamiento y de la propiedad y subvierte, como dice Flores Micheo, conceptos fundamentales del Derecho Privado" (Diccionario de Derecho Privado, Tomo I, pag. 512).

CONCLUSION: Las Legislaciones extranjeras comentadas, tienden a limitar al arrendamiento a un plazo máximo de duración. No obstante, aún resultan insuficientes las causales de rescisión y de terminación del contrato de arrendamiento que proveen, y en nuestro concepto resulta ser la legislación adjetiva Alemana la más apegada a nuestras ideas expuestas a lo largo de este trabajo.

⁵⁷"Diccionario de Derecho Privado", Madrid, Tomo I, Pág. 482.

⁵⁸"Diccionario de Derecho Privado", Pág. 512.

CAPITULO XV.- ORIGENES DEL ARRENDAMIENTO, ANTIGUAS LEYES DEL IMPERIO MESOPOTAMICO.

La figura del arrendamiento se conoció por vez primera en la Mesopotamia de hace aproximadamente tres mil años.

Por medio de una regulación jurídica muy incipiente, es en el Código de Hammurabi donde encontramos un primer antecedente del arrendamiento.

El Código de Hammurabi, considerado como un cuerpo de leyes dadas en el siglo XVIII A. C. por el Rey Hammurabi, sexto en la dinastía de Babilonia, en sus leyes 42 a 52 refleja en buena medida los caracteres esenciales del arrendamiento así como las modalidades que revestía, de acuerdo a las circunstancias de la época en que tuvo lugar.

Sin llegarse a estructurar un concepto, se destaca la alusión a los elementos esenciales del contrato que nos ocupa, que son el precio o interés y el consentimiento que sobre el mismo hicieren las partes.

El arrendamiento se concibió pues, bajo tres modalidades:

- I.- De bienes.
- II.- De servicios, tanto de las personas como de los animales.
- III.- De obras por realizarse.

Concretando nuestro estudio al arrendamiento de bienes, éste se originó en la Antigüedad Mesopotámica básicamente en dos casos:

- 1.- Arrendamiento de predios para su cultivo.
- 2.- Arrendamiento de casas y de graneros.

En el primero, tenemos como rasgos más importantes los siguientes: se ordenaba por el propio Código una duración de un año; el arrendatario pagaría por concepto de renta el equivalente a un porcentaje de lo que la tierra produjere; únicamente podría ser prorrogable el contrato en el supuesto de que la cosecha se perdiera por caso fortuito, como fenómenos naturales, y hasta por otro año más; habría la obligación de devolver las tierras si la producción fuere mínima o nula, como causa imputable al arrendatario, configurándose la culpa, pudiendo el arrendador hacer desocupar por la fuerza en el supuesto de incumplimiento.

En el segundo caso, destaca lo siguiente: debía otorgarse el arrendamiento por períodos anuales; la renta se pagaría por años vencidos; los gastos que se efectuaren por concepto de reparaciones en las fincas, habría de soportarlos el arrendatario.

Asimismo, señala el Código de Hammurabi dos características muy particulares: si durante la vigencia del arrendamiento el arrendatario temía que la tierra no llegase a producir en virtud de alguna inundación o sequía sufridas, y al mismo tiempo él mismo contraía otras deudas de naturaleza diversa, entonces tendría la facultad de "cancelar" el contrato y consecuentemente quedaría liberado de la obligación de pagar la renta, toda vez que la misma equivalía a un porcentaje de la producción; finalmente, las partes habrían de considerar al momento de fijar la renta, el porcentaje de la cosecha por tal concepto, la calidad de las tierras y su grado de productividad en comparación con predios vecinos.

Lo anterior es lo que nos revelan las antiguas Leyes del Imperio Mesopotámico en torno al origen que tuvo el arrendamiento.

CONCLUSION: La figura del arrendamiento se concibió por vez primera en el siglo XVIII A.C., con matices propios y adecuados a la época.

CAPITULO XVI.- EL ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO ROMANO.

El contrato de arrendamiento fué conocido por los romanos con el nombre de *Locatio et Conductio*. Esta expresión proviene de los verbos latinos "*Locare*", que quiere decir colocar, y "*Conductio*", que significa llevar. El término *conductio*, según Rodolfo Sohm, procede del arrendamiento de servicios en el que implica "la reunión de las energías necesarias" ⁵⁹.

La designación de *Locatio et Conductio* dada por los juristas romanos al arrendamiento, obedece a la circunstancia de que el contrato lo integraban dos estipulaciones fundamentales, una, del arrendador, llamada *locatio* y que obligaba a éste a colocar la cosa, y la otra, *conductio*, que constreñía al arrendatario a llevársela. Girard sostiene que "así como la compraventa se constituía por una estipulación a cargo del comprador, llamada *emptio*, y otra correspondiente al vendedor, *venditio*, también el arrendamiento estaba formado por dos estipulaciones, *locatio*, del arrendador, y *conductio*, del arrendatario. De aquí que tomara el nombre de *Locatio et Conductio*" ⁶⁰.

Aunque el arrendamiento es tan antiguo como la misma propiedad privada, a la cual lógicamente presupone, la aplicación de este contrato en el comercio jurídico romano no cobra auge sino hasta la época del Imperio, particularmente cuando su objeto principal vienen a constituirlo las tierras conquistadas por Roma en sus campañas de expansión y las que eran concedidas en bastísimas extensiones a los jefes militares por sus conquistas en la guerra, por sus méritos militares. Haciendo exclusión de los *locatio et conductio* celebrados para conceder el uso de algunos bienes muebles, especialmente de los semovientes, durante la Monarquía prácticamente puede decirse que no se conoció el arrendamiento. La explicación resulta sencilla si no se pierde de vista que el arrendamiento, ayer como hoy, tiene mayor aplicación cuando el objeto del contrato está constituido por inmuebles. Así es como en el derecho romano no adquiere importancia sino hasta cuando al producirse, con la acaparación, la falta de tierras, son éstas las que constituyen el objeto más difundido del contrato. Y durante la Monarquía, en la que el Estado tiene un marcado sello gentil y es la gens la base de la estructura social, es bien sabido que la distribución de la tierra estaba dominada por principios sociales y religiosos que hacían imposible su explotación por personas distintas a las de su propietario.

⁵⁹ SOHM, RODOLFO, "Instituciones de Derecho Privado Romano", México, Edición 1975. Pág. 397.

⁶⁰ GIRARD, PAUL FREDERIC, "Manual Elemental de Derecho Romano", París, Edición 1924, Pág. 598.

Por esto, es, que como dice Cuq, "el arrendamiento de inmuebles no tuvo razón de ser en el antiguo Lacio, donde todo ciudadano romano tenía domicilio propio sobre un terreno concedido por el Estado y cuidaba directamente de su tierra y de sus ganados con la ayuda de los miembros de su familia. En cambio, fué conocido desde antiguo el arrendamiento de semovientes, porque las bestias de tiro y de carga, tan útiles a la agricultura, tenían demasiado precio para que cada jefe de familia pudiera poseer suficiente número de ellas, y era preciso alquilarlas cuando no se encontraba quien se las prestase" ⁶¹.

El auge del arrendamiento de inmuebles se inicia en Roma a partir del momento en que, con la formación de grandes latifundios, se hace sentir la falta de tierras entre el pueblo. La crisis agraria, como es sabido, comienza desde la destrucción del viejo Estado gentil y se agudiza con las agitadas luchas que consumen a la República, en cuya época, cruenta y convulsa, y a pesar de los meritorios esfuerzos de Licinio y los Gracos, los generosos e irreflexivos repartos del *ager publicus*, cedidos al principio en arrendamiento, sientan las bases para el surgimiento del Imperio. Junto a la formación de los grandes latifundios, que al decir de Plinio condujeron a la pérdida de Italia, va creciendo rápidamente la población urbana y multiplicándose más y más el arrendamiento de inmuebles, tanto porque es gracias a esta figura jurídica como principió a acapararse el *ager publicus*, como también porque casi solo mediante la locación podían disponer de tierra los que no la tenían. Originalmente el arrendamiento fué una relación de carácter eminentemente público, pues era el Estado quien, a cambio de un precio, cedía temporalmente a los particulares el uso de fracciones del *ager publicus*, parte de todo el *ager romanus* que aquel conservaba desde la antigua división que de él se hizo y conforme a la cual una debía responder a las necesidades del culto, otra, el *ager privatus* se destinaba al reparto entre el *populus romanus*, que fué la primera cuyo uso se dió en arrendamiento y de allí el carácter público que originalmente tuvo la locación de tierras.

El arrendamiento de casas para habitación ha sido, por el *contratio*, un contrato, desde el principio, exclusivamente privado. Con respecto al arrendamiento en su origen para casas de habitación, es Mucius Scaevola quien aporta los datos más claros y concretos. "En principio -dice-, las casas no tenían más que una planta; pero cuando el crecimiento de la Ciudad lo hizo preciso, sobre la planta baja se levantó el *caenaculum* y como estos pisos superiores fueron habitados en Roma por las clases pobres, el propio nombre de la

⁶¹ CASTAN TOBEÑAS, JOSE, "Derecho Civil Español Común y Foral", Madrid, 7a. Edición, 1952, Tomo I, Pág. 120, Cuq, Autor Citado.

construcción sirvió par designar a sus moradores, *caenaculi*, y *caenaculus* *facere* la renta o inquilinato que percibían los propietarios" ⁶².

No obstante que la Ley de las Doce Tablas se refiere ya al contrato de arrendamiento, en realidad es hasta la Legislación de Justiniano, que lo trata minuciosamente, cuando el arrendamiento se afirma con un carácter jurídico y alcanza su más alto desarrollo en la teoría de las obligaciones contractuales. Y es por eso que la mayoría de los autores concentran en la Legislación debida al emperador Justiniano el estudio pormenorizado del arrendamiento en el Derecho Romano.

El connotado romanista Eugene Petit dá del arrendamiento la definición que transcribimos: "Es un contrato por el cual una persona llamada *locator* se comprometa con otra, denominada *conductor*, a proporcionarle el goce de una cosa o a ejecutar por ella cierto trabajo mediante un precio llamado *merces*" ⁶³. Del anterior concepto puede inferirse la enorme amplitud del arrendamiento que además de los bienes muebles e inmuebles, comprendía, como objeto del contrato, el trabajo humano.

La gran variedad de materias que podían ser objeto del arrendamiento llevó a los juristas romanos, tan adictos a la sistematización, a distinguir, según fuera el objeto del contrato, tres modalidades de la locación: *Locatio et Conductio Rerum* o arrendamiento de cosas, *Locatio et Conductio Operarum* o arrendamiento de servicios y *Locatio et Conductio Operis* o contrato de obra.

La *locatio et conductio rerum* consistía en la cesión, temporal y onerosa, del uso de una cosa o derecho, por ejemplo el de usufructo. Si la cosa arrendada eran de las que producían frutos, el aprovechamiento de éstos constituía el objeto del contrato. A esta modalidad se le denominaba arrendamiento en sentido estricto y llamábase *Aparcería* o *Colonia Partiaría*, en aquellos casos en que el *aparcerero* se obligaba a pagar la renta con una parte de los frutos obtenidos.

La *locatio et conductio operarum* no tenía por objeto el uso de una cosa o derecho, sino exclusivamente los servicios de una persona. Había arrendamiento de servicios, siempre que una persona, *locator*, se obligaba a prestar a otra, *conductor*, una cierta cantidad de trabajo a cambio de un precio, *merces*, que forzosamente debía de ser en dinero. Lo solían prestar los esclavos, quienes eran considerados como cosas.

La *locatio et conductio operis* suponía, como la *operarum*, la obligación

⁶²CASTAN TOBEÑAS, JOSE, Op. Cit., Tomo XI, Pág. 311, SCAEVOLA, MUCIOS O., Autor Citado.

⁶³PETT, EUGENE, Op. Cit., Pág. 367.

para una persona de ejecutar en beneficio de otra determinada cantidad de trabajo, pero se diferenciaba de aquella en que, para el cumplimiento del contrato, no bastaba prestar la fuerza física o energía de trabajo, puesto que con ella debía alcanzarse un resultado concreto que era la obra determinada en el contrato. Cabe agregar que el trabajo no se desempeñaba bajo la dirección de quien encargaba la obra, como sucedía en el arrendamiento de servicios. El obligado a realizar la obra lo hacía bajo su propia responsabilidad, y considerando que era este contrato el que regía las relaciones entre clientes y artesanos, en muchas ocasiones ni siquiera era él mismo quien ejecutaba la obra, pues ésta era realizada por las personas que trabajaban a su servicio, los oficiales y aprendices.

En relación con el arrendamiento de servicios y el contrato de obra, conviene hacer notar que no todo trabajo podía ser objeto del arrendamiento, sino solamente los servicios de orden inferior, los *opera illiberalis*, es decir, aquellos cuyo precio podía ser tasado. Los servicios de aquellos que hoy llamamos profesionistas liberales (abogados, médicos, arquitectos, etc.) no podían ser objeto del arrendamiento. Se retribuían por medio de honorarios, los que recibían el nombre de *munera* y quedaban a voluntad del cliente.

Sin desconocer la importancia del estudio de las tres modalidades de la locación a la luz del Derecho Romano, la materia de este trabajo nos impone el deber de hacer referencia únicamente al arrendamiento de cosas, ya que nuestra legislación civil, separándose y superándose la tradición jurídica, no incluye dentro del arrendamiento a las otras dos modalidades del Derecho Romano que, sin embargo, se encuentran debidamente reglamentadas: la *operarum* en la legislación laboral con el nombre específico de contrato de trabajo y la *operis*, en el Código Civil bajo la denominación de contrato de obra a precio alzado.

Para el derecho romano los elementos esenciales del contrato de arrendamiento estaban constituidos por el objeto y el precio, y en el caso particular de la *locatio et conductio rerum*, la cosa podía ser corporal o incorporeal, mueble o inmueble; pero necesariamente debía ser un bien patrimonial e inconsumible al primer uso, es decir, tendría que figurar en el patrimonio de los particulares y no destruirse por el primer uso que se diere. En cuanto al precio era requisito indispensable que fuera cierto, es decir, no simulado; justo, o sea proporcional a la mayor o menor utilidad de la cosa, y en dinero. Si el precio no se estipulaba en dinero, la operación celebrada en tal caso dejaba de considerarse como arrendamiento y era tenida por un contrato innominado.

Debido al carácter consensual que en el Derecho Romano tenía el

arrendamiento, no se requería de formalidad alguna para su validez y desde el momento en que los contratantes se ponían de acuerdo sobre cosa y precio, surgían las obligaciones que enseguida se enumeran.

El arrendador quedaba obligado a:

a) Suministrar la cosa arrendada con todos sus accesorios para que el arrendatario la destinara al uso pactado o al natural. El arrendatario recíprocamente tenía la facultad de exigir la entrega de la cosa; pero de ello, no debía inferirse que tuviera algún derecho real sobre la cosa, ni siquiera el de posesión.

b) Garantizar al arrendatario el uso de la cosa por todo el tiempo de duración del contrato y a éste fin debía mantenerla en buen estado, haciéndole las reparaciones que fueran necesarias. Esta obligación hacía responsable al arrendador de los vicios y defectos ocultos de la cosa cuando impedían su uso normal o natural.

c) Reembolsar al arrendatario las impensas necesarias y útiles que hubiera hecho en beneficio de la cosa, a menos que cualquiera de las partes prefiriera que las mejoras fueran separadas, cuando esto fuera posible sin acarrear un daño a la cosa.

d) Soportar las cargas públicas que gravitaran sobre la cosa, cómo la que consistía en alojar a los militares en tiempo de guerra y caso en el cual sobre el arrendatario pesaba la obligación de darles alimentos.

El arrendatario asumía las siguientes obligaciones:

a) Pagar con puntualidad el precio del arrendamiento y en la forma convenida. El precio, como se dijo con anterioridad, debía de ser proporcional a la utilidad de la cosa, pues en caso contrario, el arrendatario podía rescindir el contrato u obtener una disminución del precio. Por la misma correlación entre el precio y la utilidad de la cosa, el arrendatario que por caso fortuito o fuerza mayor perdiera el uso total o parcial de la cosa, podía suspender el pago de la renta o reclamar su disminución. La meticulosidad con que el Derecho Romano trató el arrendamiento, se pone de manifiesto particularmente en los derechos y acciones que concedía al arrendatario por la falta de proporción entre el precio y la utilidad de la cosa, y así llegaba a establecerse que en caso de arrendamientos de predios rústicos cuando no se obtuviera una cosecha completa por causas fortuitas, el arrendatario tenía derecho a una disminución del precio según fuera la magnitud de la pérdida.

b) Servirse de la cosa arrendada en los términos convenidos o en la forma que normalmente era costumbre hacerlo, cuando no se había pactado cómo debía usarse. Sobre este particular cabe señalar que el arrendatario estaba obligado a hacer uso de la cosa como un buen pater familias, esto es,

cuidándola como lo haría una persona razonable, atenta y diligente, razón por la cual respondía ante el arrendador por los daños y perjuicios ocasionados por su falta de cuidado.

Salvo pacto expreso en contrario, el locatario podía subarrendar en todo o en parte el inmueble (locatio aversione).

c) Devolver al propietario el bien arrendado al expirar el plazo establecido, entregando la cosa en el mismo estado que tenía al recibirla, salvo el resultado del buen uso, el desgaste normal. Si acaso presentaba algún desperfecto que no fuera consecuencia de su uso normal y cuidadoso, el arrendador tenía derecho a exigir una indemnización equivalente al daño producido. No obstante, el arrendatario podía eludir esta responsabilidad y para ello, bastaba demostrar que el daño se había causado sin mediar su culpa, por caso fortuito o fuerza mayor.

Para garantizar el exacto cumplimiento de las obligaciones que incumbían al arrendatario, el Derecho Romano consagraba en favor del propietario una especie de hipoteca legal tácita sobre los frutos que produjera el fundo, si el arrendamiento era de finca rústica, o sobre los muebles del arrendatario que hubieren sido introducidos a la casa, cuando la locación tenía por objeto una finca urbana. Este privilegio del arrendador, llamado "inventae et illata", era tácito como se ha dicho en todo arrendamiento y para evitar que mediante el ejercicio de esta garantía el arrendador impidiera que el arrendatario retirara sus pertenencias, a pesar de haber satisfecho todas sus obligaciones, se le concedía a éste un interdicto llamado de migrando.

A fin de que las partes pudieren exigir el cumplimiento del contrato, la ley concedía dos acciones diferentes: la actio locati para el arrendador y la actio conducti para el arrendatario.

Por la primera el propietario podía exigir al locatario y a sus herederos el cumplimiento de todo cuanto estaban obligados en virtud del arrendamiento. De acuerdo con la segunda, el arrendatario podía constreñir al arrendador y a sus herederos a satisfacer todas y cada una de las obligaciones que estaban a su cargo.

El contrato terminaba por cualquiera de las causas que a continuación se puntualizan:

a) Por haber transcurrido el tiempo fijado para el arrendamiento. La duración, por regla general, era de cinco años; pero si al cabo de este plazo o de cualquiera otro convenio el arrendatario aún continuaba haciendo uso de la cosa sin oposición del arrendador, tenía lugar una relocatio, es decir, un nuevo arrendamiento, cuyas condiciones eran iguales al que había terminado (tácita reconductio), con excepción del tiempo de duración, que entonces era de un

año para las fincas rústicas y de dos para las urbanas, según criterio adoptado por la mayoría de los tratadistas en esta materia.

b) Por la pérdida total de la cosa arrendada por caso fortuito o fuerza mayor.

c) Por mutuo consentimiento, o sea, por el común acuerdo de las partes de poner fin al contrato.

d) Por la rescisión del contrato intentada con éxito por cualquiera de las partes.

El arrendador podía promover la acción rescisoria:

1.- Cuando tuviera necesidad de habitar él mismo con su familia el inmueble arrendado.

2.- En caso de que el arrendatario faltare al pago de dos anualidades consecutivas de renta o hiciera mal uso de la cosa arrendada.

3.- Cuando el fundo amenazara ruina y hubiere necesidad de hacerle urgentes reparaciones.

El arrendatario, a su vez, tenía derecho a rescindir el contrato:

1.- En caso de que los defectos de la cosa impidieran enteramente su uso.

2.- Cuando el arrendador incurriera en mora para entregarle la cosa objeto del arrendamiento.

3.- En el supuesto de que existiera un temor racional de que corría peligro de continuar usando la cosa arrendada.

Una última causal de terminación del contrato:

e) Por la venta del predio arrendado. La compraventa del inmueble materia del arrendamiento ponía fin al contrato, pues el comprador tenía el derecho de expulsar al arrendatario, salvo el caso en que hubiera asumido en cláusula especial la obligación de respetar los términos del arrendamiento (*emptio tollit locatum*).

El inquilino que sufría la terminación del contrato por la venta del fundo, tenía derecho a demandar del vendedor o antiguo propietario una indemnización por los daños y perjuicios que se le hubieren causado al verse privado del uso del inmueble.

Con lo que ha quedado expuesto, puede concluirse que el contrato de arrendamiento fué tratado con notable amplitud y minuciosidad por los jurisconsultos romanos, y que el espíritu del Derecho Romano se orientó siempre en colocar al arrendador y al arrendatario en un plano de igualdad, para que ambas partes pudieran cumplir dicho contrato atendándose a la buena fé y a la equidad (*ex bono et aequo*).

Fué tan sabia la reglamentación de los juristas romanos que le dieron al contrato, que a muchos siglos de distancia y aún en las legislaciones más

modernas, se conservan incólumnes un sin número de sus principios doctrinales.

CONCLUSION: El arrendamiento adquiere una normatividad y una reglamentación casuística con el Derecho Romano. Se divide al arrendamiento en el de cosas, de servicios y de obras.

CAPITULO XVII.- EL ARRENDAMIENTO BAJO LA REGULACION DEL DERECHO HISPANICO.

La sola consideración de que la legislación española haya regido en nuestro país durante los tres siglos de dominio colonial y aún algún tiempo después de consumada la Independencia, es razón suficiente para justificar el estudio del contrato en el antiguo derecho hispano.

Mientras España estuvo bajo la dominación del Imperio Romano, rigieron en la península las leyes llevadas por los conquistadores romanos, y entre estas leyes impuestas por Roma se encontraba, como es natural, la relativa al arrendamiento o *locatio et conductio*.

Con la invasión y establecimiento definitivo de los Godos y Visigodos en la península Ibérica, comenzaron a desaparecer las instituciones jurídicas romanas, pues los nuevos conquistadores llevaron su propio derecho y, como en todo hecho político de trascendencia histórica, surgió un nuevo orden jurídico que se inició con la total supresión del Derecho Romano dictada por el Rey Recesvinto y que culminó con la promulgación del *Codex Legum* o *Forum Judicum*, que aún y cuando estaba redactado en latín no era de ninguna manera una copia corporal de las disposiciones y principios jurídicos de Roma, sino que, muy por el contrario, fué algo así como una reacción contra aquellos. Así nos dice F. Azuela Padilla que: "El derecho medieval español se caracteriza por el empeño puesto por los gobernantes góticos de excluir el Imperio de la legislación romana -diríamos del Digesto de Justiniano-, así es que, contra la opinión vulgar, hemos de ver en los monumentos de este derecho no la copia de las instituciones latinas, sino la reacción hacia ellas" ⁶⁴.

Como consecuencia lógica de la supresión de las instituciones jurídicas romanas, desaparecieron también en España las leyes latinas que regían la locación, siendo substituídas por las contenidas en el *Codex Legum*. De esta suerte, si queremos saber donde se encuentran los primeros trazos vitales del arrendamiento en el derecho español medieval propiamente dicho, debe mencionarse en primer término el citado *Codex Legum* o *Forum Judicum*, como también se le conoce. Por desgracia lo único que sabemos con respecto a esta institución tratada en aquel cuerpo legal, es que los preceptos del contrato de locación no formaban un capítulo o sección aparte, sino que se hallaban confundidos en las disposiciones relativas a la compraventa.

⁶⁴AZUELA PADILLA, FELIX, Op. Cit., Pág. 147.

A principios del siglo XII apareció en España -sin meternos en el fondo del asunto- el Código conocido con el nombre de Fuero Juzgo o Fuero Real. Aquí ya se le dió al arrendamiento una detallada reglamentación. Particularmente esta legislación se ocupó de tratar en forma prolija la locación de fincas urbanas. "En el Fuero Real, dice Scaévola -citado por Escriche-, el arrendamiento de casas apareció ya particularizado, resolviéndose con justo criterio los incidentes más comunes del contrato. Si un hombre aloga su casa a otra, no se le puede quitar hasta el plazo, ni el alogador abandonarla antes del término, salvo los casos de refacción. Si el arrendamiento es de por vida, o por mucho tiempo y la renta se pactó pagadera en años, no podrá el dueño lanzar al loguero sino como manda la ley, o si éste no le hubiere pagado la renta en dos años" ⁶⁵.

A mediados del siglo XIII, por iniciativa del Rey Alfonso el Sabio, se promulgó en España el monumental Código de las Siete Partidas, en el que la locación alcanzó su más perfecta reglamentación siendo ésta "tan clara y precisa, completa y perfecta, que las legislaciones posteriores, en lo que toca a los lineamientos fundamentales del arrendamiento, nada tuvieron que agregar o enmendar" ⁶⁶.

Nuestro estudio del contrato de arrendamiento en el derecho español antiguo se concretará a hacer un breve comentario sobre la Reglamentación contenida relativa en el Código de las Siete Partidas, pues es sabido que todas las disposiciones posteriores a éste Código no se apartan en su contenido esencial de las leyes debidas al Rey Sabio.

Por razón del mérito, nos referimos separadamente a las disposiciones sobre el arrendamiento que según nuestro criterio sirven para señalar el grado de adelanto y evolución, que este contrato alcanzó en las leyes de Partida.

I.- Un título completo, el VIII, dedica al contrato de arrendamiento la Partida Quinta, comenzando por distinguir en su Ley Primera dos formas de locación a las que dá el nombre de Loguero o Alquilero y arrendamiento propiamente dicho. He aquí la distinción: "Alquilero es propiamente, cuando un ome loga a otro, obras que ha de fazer con su persona o su bestia, o otorga poder a otra de usar della, por cierto precio que le ha de pagar en dineros contados. Con sí otra cosa recibiese, que no fuera dinero contados, non sería loguero, más sería contrato innominado; así como diximos en la postrimera Ley del título de los cambios. E arrendamiento según el lenguaje de España, es

⁶⁵CASTAN TOBEÑAS, JOSE, Op. Cit., tomo XXIV, Pág. 338, SCAEVOLA, MUCIUS O., Autor Citado.

⁶⁶CASTAN TOBEÑAS, JOSE, Op. Cit., Pág. 339.

arrendar heredamiento, o almojerifadgo, o alguna otra cosa, por renta cierta que den por ella"⁶⁷.

En las diferencias del contrato de locación que consigna la Partida, se manifiesta la influencia de las formas y términos de la locatio et conductio romana; sin embargo, es notoria también la reacción a la herencia jurídica latina, pues en el arrendamiento propiamente dicho se establece que el precio de éste puede pagarse ya no solo con "dineros contados", sino con renta cierta, es decir, cosa distinta al dinero. Con respecto a lo que se designa "almojerifadgo", es conveniente aclarar que esta forma de la locación tenía lugar cuando se arrendaba a los particulares, a cambio de una renta cierta, el cobro de los tributos adeudados al Rey por determinados conceptos.

2.- En la Ley Segunda del Título VIII se ocupa el Código de las Partidas de reglamentar la capacidad de los que pueden celebrar el contrato de locación, estableciendo que están facultados para celebrarlo todos aquellos a los que la Ley da capacidad para celebrar el contrato de compraventa: "Arrendar e alogar deximos que puede todo ome que ha de poder comprar e de vender según diximos en el título de las vendidas e de las compras, en las leyes que fablan de esta razón". También se regula en la misma Ley que trata de la capacidad, el plazo de duración del arrendamiento, el que, por regla general, se deja a voluntad de las partes, que pueden concertarlo por determinado número de años o por vida de cualquiera de ellas. "E puede ser fecho el loguero o arrendamiento, en aquella manera en que se pueden fazer las vendidas o las compras, con plazo e otorgamiento de las partes; e a tiempo cierto, o para su vida del que recibe la cosa o loguero, o del que la loga" (Partida 5a. Título VIII, Ley 2a.).

3.- De modo general, es posible afirmar que las leyes de partida, como las de Roma, diversificaron y ampliaron el objeto del contrato de arrendamiento, pues podían arrendarse desde las cosas muebles e inmuebles -suceptibles de comprar y vender- hasta la fuerza de trabajo del hombre y algunos derechos reales, como el usufructo. El arrendamiento del usufructo tiene la particularidad de ser personalísimo, ya que termina con la muerte del arrendatario. "El usufructo de heredad o de viña o de otra cosa semejante, puede un ome arrendar, prometiendo de dar cada año cierto precio por ella. Pero si aquel que arrienda el usufructo desta manera, se muriese, non debe pasar el derecho de usar de tal derecho del arrendamiento, al heredero de aquel que lo había arrendado; ante deximos, que se torna al señor de la cosa" (Partida 5a., Tit.

⁶⁷ RODRIGUEZ DE SAN MIGUEL, JUAN N., "Pandectas Hispano-Mexicanas", México, 3a. Edición, 1980, Tomo II, Pág. 532.

VIII, Ley 3a.).

4.- Respecto al pago del precio del arrendamiento, las Leyes de Partida exigen que se cubra en la forma y tiempo convenidos en el contrato o de acuerdo con la costumbre del lugar; previendo que cuando no se esté en ninguno de los dos casos, la renta se pague por anualidades. "E si en algún logar non ouiesse costumbre usada e non ouiessem puesto plazos entre sí, a que pagaren, entonces deben pagar al fin del año" (Partida 5a. Tit. VIII, Ley 4a.).

5.- Para el caso de incumplimiento en el pago del precio en el arrendamiento por parte del arrendatario, las Partidas establecían las más severas penas. En efecto, el arrendador podía lanzarlo y pagarse la renta con las cosas que el arrendatario hubiese introducido en el predio o finca arrendada. Esta garantía del propietario se extendía no solamente a cubrir la renta que el arrendatario hubiera dejado de pagar, sino también a los "menoscabos" que hubieren sido causados en la finca durante el arriendo. "Alquilada teniendo algún ome, de otro, alguna cosa, si non le pagare al loguero a los plazos que pusieron en él, o a lo más tardar al fin del año, según diximos en la Ley antes desta; dende adelante, el señor de la casa puede echar della al que la tiene alquilada, sin calofia e sin pena. E demás deximos, que todas las cosas que fallaren en la casa del aquel que la tenía alquilada, fincan obligadas al señor de la casa por el loguero, e por los menoscabos que ouiesse hecho en ella. E de lo suso deximos de las casas, entiéndese también de las herea~~tas~~ (Partida 5a., Tit.VIII, Ley 5a.).

6.- Por regla general este contrato debe ser cumplido escrupulosamente por las partes que lo celebren, hasta vencer el plazo convenido; sin embargo, puede darse terminado anticipadamente. Las Siete Partidas aceptaban los siguientes casos de terminación antes del vencimiento: primero, cuando al dueño del inmueble arrendado se le caiga la casa y no tenga otra en que vivir, o si casare a uno de sus hijos y lo hiciere caballero; segundo, si la casa arrendada corriera peligro de derrumbarse por falta de reparaciones "porque se podía derribar si non fuesse adobada"; tercera, cuando el arrendatario usare mal de la casa o llevara a ella "malas mugeres o malos omes o se siguiesse un mal a la vecindad"; y cuarto, si la casa habitación ha sido arrendada por cuatro o cinco años y el arrendatario faltare al pago de dos. Todos estos casos de rescisión del arrendamiento nos parecen justos y lógicos, con excepción del que se refiere al casamiento del hijo y la elevación al rango de caballero y que no era sino una consecuencia de la estructura social de la época feudal y reflejo de los privilegios de que gozaba la nobleza. Las mismas Partidas no dejaron de considerar este caso como injusto y tuvieron que atenuar sus graves efectos, al consignar que si bien puede lanzarse al inquilino, "tenudo es el señor de la casa

a dar al alquilador otra en que more" (Partida 5a., Tít. VIII, Ley 6a.).

7.- Al igual que en el Derecho Romano, las Siete Partidas obligaban al arrendatario a cuidar la cosa como lo haría un buen padre de familia, con esmero y poniendo en el cuidado de ella la misma diligencia que pondría si la cosa fuera de él. La Ley de Partida era en este punto tan estricta que llegaba, en los arrendamientos de fincas rústicas, a hacer responsable al arrendatario del mal aprovechamiento del predio, pues textualmente disponía: "E por si aventura las labrasse mal, o en razón que no deuvia; o por otra su culpa; o de los omes que la ouiessem de labrar por él, se empeorase por su culpa o negligencia, que lo peche todo" (Partida 5a., Tít. VIII, Ley 7a.).

8.- El arrendatario, debe devolver la cosa a su dueño, una vez vencido el término estipulado o establecido por la costumbre del lugar. Si no lo hiciera por su voluntad, dando lugar a juicio, la Ley lo obligaba a pagar el doble de la renta pactada a partir de la fecha en que debió haber devuelto la cosa. "Complido seyendo el tiempo del arrendamiento, o del loguero, deue ser tornada la cosa que así fuesse dada a su señor. E por si aventura fuesse rebelde el que la tuviere, non la queriendo entregar, assi como sobredicho es, fasta que fuesse dado juyzio contra él, deuela tomar después doblada, a aquel que gela logó o gela arrendó" (Partida 5a., Tít. VIII, Ley 18a.).

9.- Siguiendo los lineamientos de la famosa Ley Emptor del Derecho Romano, las Siete Partidas disponían que la venta del predio o finca arrendada pone punto final al arrendamiento, pero conservando el arrendatario el derecho de exigir el pago de los daños que le cause la terminación anticipada del arrendamiento. Con un gran sentido práctico y un criterio de justa compensación, la propia Ley fijaba la indemnización con el equivalente al monto total de las rentas que debería cubrir el arrendatario hasta el vencimiento del plazo estipulado. Solamente en dos casos no podía el comprador dar por terminado el contrato, y son estos: en el supuesto de que en la escritura de compraventa el vendedor impusiera al comprador la obligación de respetar la relación arrendaticia y la circunstancia de que el arrendamiento se hubiera celebrado por vida del arrendatario y, con mayor razón aún, si se extendía durante la vida de sus herederos. "Pero dos casos son, -reza textualmente la Partida- en que el arrendatario de la cosa arrendada, non podría ser echado della maguer se vendiesse. El primero es si fizo pleyto con el vendedor quando gela vendió, que non le pudiera echar della al que la tuviese logada, hasta que el tiempo fuesse cumplido al que la logó. El segundo es, quando el vendedor la hubiese logado, para toda su vida de aquel a quien la logó, o para siempre también del como de sus herederos" (Partida 5a. Tít.VIII, Ley 19a.).

10.- Otra institución conocida ya desde el Derecho Romano, no escapa a la reglamentación del Código de las Siete Partidas. La tácita relocación es aquí la prórroga por un año concedida al arrendatario al que se le ha vencido el plazo. Para que operara la relocación era preciso que el objeto del arrendamiento lo constituyera un predio rústico -no se aceptaba en las fincas urbanas- y que el arrendatario, después de vencido el plazo, permaneciera por lo menos tres días en posesión del predio sin la oposición del dueño. La misma Ley de Partida explica porqué rechaza la reconducción en los arrendamientos de fincas urbanas y porqué la concede en la locación de predios rústicos, y es que tratándose de aquellas de las que siempre hay escasez, sobra quien quiera arrendarlas en cualquier momento y, en cambio, tratándose de fundos rurales, una vez pasada la temporada de siembra es difícil encontrar quien quiera tomarlas en arrendamiento. Sobre la relocación, transcribimos textualmente lo que dispone la Ley 20a. del Título VIII de la Partida 5a.: "Heredad de pan, o de viña, o de huerta, o otra cosa semejante, teniendo un ome de otro arrendada, para librarla o esquilmarla, fazta tiempo sierto; si después de que el tiempo fuesse cumplido, fincare en ella por tres días, o mas que non la desampare a aquel cuya es, entiéndese que la ha arrendado por aquel año que viene; e es tenuto de dar por ella tanto quanto solía dar en un año de los pasados".

11.- Tampoco escapa a las Leyes de Partida reglamentar los casos de pérdida total o parcial de la cosa arrendada debida al caso fortuito o fuerza mayor. Sobre el particular las Partidas disponían que si la pérdida era total, el arrendatario no estaba obligado al pago de la renta correspondiente al año en que se perdieron los frutos; pero si la pérdida era parcial, entonces quedaba obligado a entregar al arrendador, como pago, el sobrante de los frutos obtenidos después de descontar los gastos de siembra, o a su elección, el poderse quedar con todos los frutos y pagar íntegramente el precio del arriendo. "Pero si caeciesse que los frutos no se perdiesen todos, e cogiere el labrador alguna parte de ellos, entonces, en su escogencia sea de dar el arrendamiento al señor de la heredad, si se atreviesse a darla, e si non, de sacar par sí las dispensas e las misiones que fizo en labrar la heredad e lo que sobrara delo al señor de aquella cosa que tenía arrendada" (Partida 5a., Tít. VIII, Ley 22.).

Así como las Partidas eximían al arrendatario de la obligación de pagar la renta cuando por caso fortuito se perdiesen todos los frutos, y autorizaban una reducción de la renta cuando fuera parcial la pérdida, también prevenía el caso en que, por causas al margen de su voluntad, el arrendatario obtuviera abundantes frutos o una producción superior a la media general, en cuyo

evento cuidaba de asegurar un beneficio al arrendador y así, si el contrato de arrendamiento era por dos años y en uno de ellos había pérdida total de los frutos, siendo en el otro abundante la cosecha, entonces el arrendatario estaba obligado a pagar la renta completa por los dos años. El espíritu de estas Leyes de proteger los intereses del propietario, resulta notorio cuando se disponía que si el fundo arrendado rindiera frutos en un año por más del doble de lo usual, sin que esto fuera consecuencia del empeño puesto por el arrendador y se debiera a circunstancias independientes de su voluntad, había que pagar por duplicado el precio del arrendamiento. "Ca guisada cosa es que como al señor pertenesse la pérdida de la ocasión que viene por aventura, que se le siga bien, otro sí, por la mejoría que acaesse en la cosa por esa misma razón" (Partida 5a. Título VIII, Ley 23a.).

12.- Basándose en un criterio muy justo, el Código del Rey Sabio disponía que el propietario estaba obligado a pagar al arrendatario las mejoras que éste hubiera hecho en beneficio de la cosa, pues, como explica literalmente, ésta "vale más de renta a la sazón que la dejan, que cuando la tomaron; e por ende es de derecho, que assí como quando fazen daño en la cosa arrendada, que lo son tenudos de lo mejorar; bien assí les deue ser reconocido e gualardonado el mejoramiento que fizieren" (Partida 5a., Tít. VIII, Ley 24a.).

Si las mejoras eran de la finca y el arrendatario optaba por llevárselas, el dueño no podía impedirlo, salvo la circunstancia de que al celebrarse el contrato se hubiere pactado lo contrario, quedando en tal caso las mejoras en beneficio de la cosa, sin que el arrendatario tuviera derecho a reclamación alguna por tal concepto. "Fueras ende -señala la Partida- si el pleyto del arrendamiento fuesse dispuesto, que fiziesse de lo suyo tales lauores, e mejoras, como estas de suso dezimos, ca entonces sería tenudo de guardar el pleyto, según que fuesse puesto".

De la revisión hecha de las más importantes disposiciones que en materia de arrendamiento contienen las Siete Partidas, claramente se desprende que en la legislación debida a Alfonso el Sabio, el arrendamiento conservó el mismo espíritu y el amplio contenido de la *Locatio et Conductio* romana; pero es conveniente fijarlo, se reglamentan algunos aspectos nuevos, de los cuales unos, por efecto del régimen feudal imperante, venían a enriquecer y fortalecer a los derechos del propietario arrendador (rescisión por casamiento y elevamiento a rango de caballerazgo del hijo; duplicación de la renta por aumento de los frutos), y otros venían a regular más equitativamente los intereses opuestos de arrendador e inquilino, como una consecuencia del constante avance de la sociedad, en su continuo desarrollo hacia relaciones cada vez más igualitarias.

CONCLUSION: En el Derecho Hispánico aún se sostiene la división clásica romana de las formas que revestía el arrendamiento, contemplándose causales de rescisión del contrato explicables a la época.

CAPITULO XVIII.- REGULACION DEL ARRENDAMIENTO A LA LUZ DE LOS CODIGOS CIVILES DE 1870 Y 1884.

Durante su vida independiente, México se preocupó por expedir sus propias leyes, en ejercicio de su soberanía. En materia civil, las leyes españolas siguieron rigiendo hasta que se expidió el Código de Juárez de 1870.

Queremos dejar bien claro de una vez, que hasta antes de la aparición del primer Código Civil de 1870, rigieron en nuestra Nación básicamente las leyes generales de las Siete Partidas, la Novísima Recopilación, la legislación de Indias y las Pandectas Mexicanas, entre otras, de todas las cuales no haremos mención para no rebasar los límites de este estudio, pero asentando que la legislación civil posterior a las mismas encuentran su fundamento en todos y cada uno de esos cuerpos legales.

Para poder apreciar la evolución y desarrollo del contrato de arrendamiento en nuestro Derecho, es indispensable estudiarlo en los Ordenamientos Civiles que precedieron al Código vigente, pero, habida cuenta de que este Cuerpo de Leyes sigue los lineamientos trazados por los Códigos de 1870 y 1884, a fin de evitar inútiles repeticiones, nos limitaremos únicamente a comentar aquellas disposiciones que, en ambos Códigos, señalan un notable progreso en la reglamentación legal del contrato que nos ocupa así como aquellas otras que han desaparecido o fueron modificadas por el Ordenamiento Civil vigente.

El Código Civil de 1870, concretó únicamente al uso y goce de las cosas el objeto del contrato de arrendamiento. El artículo 3068 que lo define, se redujo a establecer, lacónicamente, que es un "contrato por el que una persona cede a otra el uso o goce de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio". Esta restricción de lo que podíamos llamar contenido de la prestación del arrendamiento, señala la liberación de la herencia jurídica romana que consideraba a los servicios personales como susceptibles de arrendarse. La mayoría de las legislaciones de aquella época seguían considerando como objeto del arrendamiento la fuerza de trabajo del hombre, pues salvo el derecho Portugués, en que se inspiró en buena medida nuestra Legislación Civil, hasta el propio Código de Napoleón, reputado como el más avanzado, y que en otras materias sirvió de guía a los legisladores de 1870, no había podido desligarse totalmente, en lo que respecta al arrendamiento, de la tradición latina u occidental.

Es digno de elogiarse el gran paso dado por los autores del Código Civil de 1870. La exclusión de los servicios personales como materia del

arrendamiento apunta un importante progreso en la técnica jurídica, y la creación aparejada del contrato de prestación de servicios, que reivindica un aspecto de la personalidad humana, constituye una conquista social, "sea cual fuere la esfera social en que el hombre se halla colocado -decía la exposición de motivos- parece un atentado contra la dignidad humana llamar alquiler a la prestación de servicios personales" ⁶⁸.

La ciencia jurídica vino a enriquecerse al señalarse técnicamente la distinta naturaleza de las prestaciones en el arrendamiento de cosas y la prestación de servicios. En el contrato de prestación de servicios o de obra -ambas desligadas del antiguo arrendamiento-, la prestación a que se obliga una de las partes es fundamentalmente, por no decir exclusivamente, la de proporcionar a la otra su fuerza de trabajo y el resultado de ella; en cambio, en el arrendamiento de cosas el arrendador solo concede a la otra parte el uso o el goce de una cosa, y aunque puede aceptarse inclusive que en este contrato el arrendador o el arrendatario desempeñe cierto trabajo (reparaciones, conservación en buen estado de la cosa), no está obligado a realizarlo personalmente, ni la prestación es de la esencia contractual del arriendo; mientras que en la prestación de servicios y en el contrato de obra constituye como dijimos, la prestación fundamental. "Esta reunión de tipos en una misma forma contractual es sumamente impropia y se funda tan solo en razones históricas" ... "Hay que observar que el elemento personal del trabajo, emanación de la actividad humana, es bastante más importante en otros negocios que en el arrendamiento de cosas, donde tiene un valor hartamente limitado por lo demás a algunas especies particulares, en las que el goce del arrendatario se contrapone a la actividad del arrendador; pero, aún en estos casos, su importancia es muy pequeña comparada con la que alcanza en el contrato de transporte, el mandato, en la sociedad y en la misma compraventa, tipos todos ellos opuestos al contrato de arrendamiento" ⁶⁹. Agregemos que el arrendamiento de servicios dejó de tener sentido al dejar de considerársele como cosa al mismo, cuando era prestado por esclavos.

El acierto del legislador mexicano de 1870 al separarse de la tradición del Derecho Romano y del Código Napoleón, se confirma al constatar que otras legislaciones modernas han hecho o están estableciendo la misma distinción. "Podemos mencionar como Códigos modernos que abandonan la concepción romana, el Código Alemán y el Suizo; el primero, aunque trata en un solo

⁶⁸ MATEOS AIARCON, MANUEL, Op. Cit., Pág. 374.

⁶⁹ FUBINI, ROBERTO, Op. Cit., Pág. 15.

libro, el segundo sobre el arrendamiento de cosas, no lo hace de una manera unitaria, sino que distingue entre el arrendamiento para simple uso (fincas urbanas y cosas muebles), llamado Miethe, y el arrendamiento para obtener también los frutos (fincas rústicas y derechos), llamado Pacht; uno y otro están regulados en el mismo título, pero dentro de apartados diferentes. En cuanto al contrato de arrendamiento de servicios personales (Diensverstrag) y al de obras (Werkverstrag), se ocupa en dos títulos distintos del mismo libro segundo, el título VI y el VII, que están separados por otros relativos al comodato y al préstamo mutuo. El Código Federal Suizo hace exactamente lo mismo" ⁷⁰.

Además de diferenciar del arrendamiento la prestación de servicios y referirlo exclusivamente al uso o goce de las cosas, el Código Civil de 1870 rompe también con la tradición jurídica romana al reglamentar el precio o renta y la duración o plazo.

Ya hemos expuesto que tanto el Derecho Romano como la antigua Legislación Hispana establecían que el precio que debía pagar el arrendamiento por el uso o goce de la cosa arrendada, debía ser precisamente en dinero, y al no hacerlo así, el contrato dejaba de ser arrendamiento para convertirse en otro distinto. El legislador mexicano de 1870 modificó este rígido sistema disponiendo que en la contraprestación a que estaba obligado el arrendatario por el uso o goce de la cosa, podía satisfacerlo en dinero o en cosa equivalente, siempre que ésta fuera cierta y determinada. Al respecto, dice textualmente el artículo 3078 del citado Ordenamiento que: "La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada".

La diversidad del medio de pago de la renta que autorizaba aquella disposición y que podían consistir tanto en mercancías o en cheque que comenzaba a difundirse en nuestro medio, fué otros de los aciertos del legislador; Mateos Alarcón, el comentarista más autorizado del Código de 1870, explica cual fué la razón jurídica que se tuvo en cuenta para aceptar el pago de la renta con equivalentes ciertos y determinados del dinero. "En el Derecho Romano -nos dice- para que pudiera perfeccionarse el contrato de arrendamiento, no era suficiente con el consentimiento de las partes sobre la cosa y el precio sino, que era necesario que una de ellas empezara a ejecutar el contrato entregando a la otra parte la cosa prometida; pero en nuestro derecho, no habría razón alguna para seguir aquel sistema; porque los contratos

⁷⁰ ALAS ARGUELLES, LEOPOLDO, "Código Civil", Madrid, Edición 1929, Pág. 717.

innominados se perfeccionan por el mero consentimiento, se rigen por las cláusulas y condiciones que se imponen los contratantes, y en su defecto, por las reglas comunes a todos los contratos y por los nominados con los cuales tengan mayor analogía. De manera que, conviniendo a los interesados en que el precio consistiera en una cosa cierta y determinada, el contrato que resultara, debía regirse por las reglas establecidas para el arrendamiento que es el contrato con el cual tiene mayor analogía, o lo que es lo mismo, produciría los efectos del arrendamiento, y solo se distinguiría de éste en el nombre sin ningún otro resultado jurídico" ⁷¹.

Acorde con la doctrina liberal que inspira e invade todo su articulado, el Código Civil de 1870 estableció, como principio general, la libertad de los contratantes para celebrar el contrato de arrendamiento por el tiempo que más conviniera a sus intereses. "El arrendamiento puede hacerse por el tiempo que convenga a los contratantes ...", preceptuaba el artículo 3077 y, a continuación, agregaba: "...salvo lo que para casos determinados establece la ley". Sin embargo, con el fin de evitar arrendamientos sin límite de duración que no eran sino verdaderas enajenaciones, tras las que se ocultaban vinculaciones prohibidas, el propio Código estableció que cuando las partes no hubieran determinado el plazo de vigencia del contrato, éste sería obligatorio solo por tres años. El precepto relativo, textualmente decía: "Todos los arrendamientos, sean de predios rústicos, sean de urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo determinado, durarán tres años; a cuyo vencimiento terminarán, sin necesidad de desahucio" (Art. 3168). Es conveniente aclarar que el plazo establecido en el artículo anteriormente transcrito era obligatorio solo para el arrendador que, de no ser así, podría perjudicar al arrendatario dando por terminado, precipitadamente y según sus conveniencias, un contrato por tiempo indeterminado. A este respecto el comentarista del Código nos dice: "que repugnando a los codificadores los arrendamientos de larguísima duración que son enajenaciones disimuladas, a unas vinculaciones que deprecian los bienes raíces y los alejan de la circulación del comercio, determinaron poner fin a los abusos que pudieron cometerse a pretexto de tales arrendamientos, eludiendo los principios señalados por las leyes de desamortización, y al efecto señalaron el término de tres años a esos contratos, los cuales solo son obligatorios para el arrendador, que pudiendo, no señaló el tiempo que debía durar el arrendamiento y por lo mismo debe sufrir las consecuencias de su omisión" ⁷².

⁷¹ MATEOS ALARCON, MANUEL, Op. Cit., Pág. 380.

⁷² MATEOS ALARCON, MANUEL, Op. Cit., Pág. 134.

La reconducción o prórroga tácita del arrendamiento fué aceptada por el Código de 1870 solamente en los arrendamientos rústicos, tanto por los de plazo determinado como por los que debían terminar por disposición de la Ley, "si después de terminado el arrendamiento -dispone art. 3136- continúa el arrendatario sin oposición en el uso y goce del predio, y éste es rústico, se entenderá renovado el contrato". Y quizás para evitar que acogándose a una interpretación por analogía, el arrendatario urbano pudiera exigir la reconducción, el artículo 3139 ordenaba: "...si el predio fuere urbano, el arrendamiento no se tendrá por renovado; pero el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda el contrato, con arreglo a lo que pagaba".

Es conveniente señalar algunos otros preceptos del Código de 1870 que se desligan de la tradición jurídica romana e incorporan al Derecho Mexicano las más modernas doctrinas sobre el arrendamiento. Y para no extendernos en consideraciones de poco interés, nos ocuparemos de aquellas normas que preven las consecuencias de la pérdida de los frutos en los arrendamientos rurales, así como algunas causas, hasta entoces emitidas de rescisión del contrato.

Haciendo abstracción de los más elementales principios de equidad, el numeral 3105, con un criterio netamente formal y académico, estableció que: "El arrendatario de predio rústico no tiene derecho a exigir disminuciones de la renta, si durante el arrendamiento se pierden en todo o en parte los frutos o esquilmos de la finca". Al preceptuarlo así, nuestra legislación se opuso a la concepción general admitida desde la época de la jurisprudencia romana que eximía al arrendatario de todo pago cuando se perdían totalmente los frutos de la heredad "por alguna ocasión que non fuesse acostumbrada a avenir". Los comentaristas del Código, nos manifiestan cuál fué la razón que se tuvo para establecer tal norma, advirtiéndonos que "debiéndose aprovechar el arrendatario de las ventajas de una cosecha abundante, es justo que sufra las consecuencias de los casos fortuitos que la disminuyan o anulen por completo"⁷³, y "aunque a primera vista parece justo, como a los legisladores antiguos pareció, que la renta se disminuya o absolutamente no se cobrase, si atendemos a otras consideraciones, se verá que el derecho del arrendatario es perfecto y que cuando a un derecho de semejante especie se opone solamente una consideración de equidad, se requieren muy sólidos fundamentos para que la segunda prevalezca"⁷⁴. No obstante, estimo que el numeral en cuestión era no

⁷³ MATEOS ALARCON, MANUEL, Op. Cit., Pág. 397.

⁷⁴ CALVA, ESTEBAN Y F. DE P. SEGURA, "Instituciones de Derecho Civil", México, Edición 1883, Pág. 720.

solamente contrario a la equidad sino a los principios generales del derecho; faltó a la equidad porque olvida la relación que debe existir ente el goce de las cosas y el precio que por ellas se paga; contrario a los principios generales del derecho, porque, salvo pacto expreso, el caso fortuito o la fuerza mayor -que en esencia no debe perjudicar ni beneficiar a ninguna de las partes- es causa de liberación de las obligaciones. Y no debe despreciarse el hecho de que en los arrendamientos de bienes rústicos, por regla general, el arrendador se obliga a ceder el uso y los frutos de la cosa arrendada; de modo que, si los frutos se pierden a causa de guerra, inundación, helada insólita, etc., el arrendador no tiene un derecho perfecto, puesto que tales casos fortuitos le impidieron cumplir íntegramente su obligación fundamental con el arrendatario, consistente en cederle el goce o aprovechamiento de la cosa arrendada.

Únicamente en el evento de que los frutos se perdieran total o parcialmente por hechos directos o indirectamente imputables al arrendador, el Ordenamiento Legal en comento autorizaba, por medio de su artículo 3106, al arrendatario para dejar de erogar la renta o pedir su disminución, facultándolo además a promover por la misma causa petendi, la rescisión del contrato y con la indemnización por concepto de daños y perjuicios por pagarse.

Otra de las meritorias modificaciones introducidas por el Código Civil de 1870 para el Distrito Federal, fué la de suprimir el derecho que conforme con la antigua legislación tenía el arrendador para dar por terminado, cuando necesitara de la finca para habitarla con su familia. "El arrendador -disponía el artículo 3146-, no puede rescindir el contrato aunque alegue que quiere o necesita la cosa arrendada para su propio uso, a menos que haya pactado lo contrario".

La casuística que impera y domina en todo el articulado del Código Civil del año de 1870, condujo a los legisladores a establecer de una manera expresa, para que así no cupiera ninguna duda, la improcedencia de la rescisión unilateral del arriendo fundado en la necesidad del arrendador o propietario, añadiríamos, de ocupar la finca arrendada, pues en realidad no habría razón para llegar a tal extremo, toda vez que para ello bastaba estar a lo dispuesto por el artículo 1394, que como regla general, rezaba: "La validez y cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contrayentes; a excepción de los casos expresamente señalados en la ley".

Inspirándose en el Código Napoleónico, el legislador civil mexicano de 1870 rompió en definitiva con el concepto de arrendamiento del derecho antiguo que confería al comprador de una cosa arrendada la facultad de dar por terminado el arrendamiento contractual que había celebrado el vendedor, anterior propietario.

Refrámonos ahora al Código Civil de 1884. En términos generales puede decirse que en lo que toca al contrato de arrendamiento, el Código Civil de 1884 siguió los mismos lineamientos trazados a dicho contrato por el Código Civil de 1870, sin embargo, es preciso señalar que el primero de los Ordenamientos Civiles citado, introdujo modificaciones con respecto a la forma con que debía concluir el contrato locativo, cuando las partes lo celebraran por tiempo indefinido, y en relación con el tiempo máximo por el cual podía tener vida este acuerdo de voluntades.

En efecto, en su artículo 3032 el Código Civil ordenó: "Todos los arrendamientos, sean de predios rústicos, sean de urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previa notificación judicial a la otra parte, hecha con dos meses de anticipación si el predio es urbano, y de un año si es rústico". Se dice que la modificación se hizo necesaria, porque "repugnaba" a los principios de la justicia, que se declarase obligado a uno de los contratantes (el arrendador) por un tiempo que no constase que hubiera querido obligarse, en tanto que aquel otro (el arrendatario), se le declarase libre de toda obligación por tiempo fijo y se le dejare a su arbitrio la duración y cumplimiento del contrato.

En nuestro criterio, la reforma a que se refiere el párrafo anterior, no se debió a que se "repugnara" a los principios sociales de la justicia, que se declarara obligado al arrendador por un tiempo que no constase que hubiere querido obligarse, sino a la presión de carácter político que siempre ejerce la clase poseedora sobre todo legislador para que éste dicte normas que los protegan; máxime cuando -como sostiene Mateos Alarcón- "sabiendo que su silencio (de los arrendadores) sobre éste punto tan importante debía producir para ellos la obligación de continuar el arrendamiento durante aquel plazo, está fuera de duda que con su conducta manifiestan claramente su voluntad de someterse a las prescripciones de la ley, y en consecuencia, que no es cierto, que no conste que hayan tenido voluntad de obligarse"⁷⁵.

Como el Código Civil de 1870 dejaba en libertad a los contratantes para que señalaran a su arbitrio el tiempo de duración del arrendamiento que creyeran conveniente a sus intereses, y de éste se dice que hacían maña los propietarios para hacer verdaderas enajenaciones disfrazadas de arrendamientos a largo plazo para no pagar los impuestos fiscales, el Código Civil de 1884 estableció como plazo máximo permitido para la duración de las locaciones, el

⁷⁵ MATEOS ALARCON, MANUEL, Op. Cit., Pág. 383.

término de veinte años.

Con la modificación introducida por el Código de 1884, se dejó bien claro y para siempre, que el arrendamiento debía ser un contrato temporal por antonomasia, que no debía de confundirse con otras fundaciones perpetuas contrarias al interés público. Aunque en realidad no haya tenido mucha suerte dicho innovación hasta nuestros días, tan solo observemos las famosas rentas congeladas.

En resumen de cuanto se ha dicho del contrato de arrendamiento en este apartado, puede afirmarse que dicho contrato evolucionó grandemente durante la aparición de los Códigos Civiles de 1870 y 1884, ya que estos cuerpos legales procuraron independizarlo en muchos aspectos de la influencia occidental del Derecho Romano que lo tenía anquilosado, especialmente tratándose de la modalidad de los servicios y de obras, para hacer del mismo contrato una figura jurídica menos compleja, si así se quiere, más flexible y sobre todo, más humana.

Pasemos a hacer revista acerca de lo aquí dicho, y de otras disposiciones legales durante el México Independiente, concordando las mismas con nuestro vigente Código Civil de 1928.

CONCLUSION: El más importante avance en la ciencia jurídica occidental ha sido en materia de arrendamiento, el excluir los servicios personales como materia del contrato de arrendamiento.

CAPITULO XIX.- OTRAS DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS AL
ARRENDAMIENTO EN LOS CODIGOS CIVILES DE 1870 Y
1884, Y CONCORDANCIAS CON EL CODIGO CIVIL DE 1928.

Las leyes, decretos y demás disposiciones expedidas por España, tenían vigencia en sus Colonias, entre ellas México, conocido como la Nueva España, consumada la Independencia, durante largos años siguientes que normaron la vida social, y el panorama legislativo de la República presentaba la singularidad de que las disposiciones legales, además de numerosas, hallábanse dispersas, siendo algunas, por añadidura, muy poco conocidas y divulgadas, a lo cual había que agregar su abigarrada heterogeneidad. Todo esto producía un caos legal.

Cuando se pudo hacer una compilación, resultó deficiente por la variedad de materias acumuladas y por el relativo desorden que acusaba, a consecuencia de que era el primer esfuerzo codificador de las Leyes de España, a las que se sumaban las Leyes de las Indias y las múltiples disposiciones dictadas por los conquistadores, por la realeza y demás instituciones a que los historiadores se refieran.

Prácticamente, como es bien sabido, la justicia dependía del arbitrio judicial y los curiales obraban caprichosamente en el sentido de que su voluntad y opinión personal, decidían todas las controversias que se suscitaran. Esto no era más que la consecuencia de que en el ejercicio de su delicada función, hallaban las dificultades antes apuntadas sobre dispersión, desorden, escasas publicaciones y lo que era peor, tropezaban con que tenían fuerza de ley, disposiciones contradictorias la mayoría de las veces que conservando vigencia, hacían por demás difícil aplicar el derecho positivo uniformemente o encaminarlo a la misma finalidad para todos los casos.

La anarquía legislativa en materia civil prevaeciente en esos tiempos, comenzó a corregirse cuando se promulgó la Carta Magna de 1857 y tomó un cauce de normalidad, al expedirse el Código Civil de 1870, atingentemente encomendado a la sabiduría y experiencia de la Comisión formadora de esa Ley, integrada por los juriconsultos de la tesitura de Gabino Barreda, Mariano Yañez, Isidro A. Montiel y Duarte, Rafael Dondé y Eguía Ruíz.

Juristas de inolvidable memoria e ilustres, al presentar su proyecto legislativo trataron de amenguar el mérito de tan benéfica e importante codificación; más debe reconocerse que el trabajo resultó una obra enjundiosa y bastante completa, en la cual se aprovecharon todos los elementos que proporcionaba el pretérito, casi sin desperdicio alguno. Tal obra vino a satisfacer plenamente la urgente necesidad del momento y a fijar los principios

normativos de la vida civil mexicana.

Pese a que se viene contemplando cómo el Derecho Público va invadiendo el campo del Derecho Privado, y ejemplos palmarios de esa afirmación son en México, las intromisiones en los contratos de servicios personales como ejemplo, llamados hoy por hoy contratos laborales; las leyes de emergencia que en materia arrendaticia han restringido las facultades de disponer del patrimonio personal, aunque en verdad se limita el derecho de propiedad del arrendador; así como las disposiciones fiscales que obligan a la ciudadanía a contribuir con el propietario al pago de los impuestos y demás contribuciones y pese también, a que esta absorción o invasión del Derecho Público en la esfera del Derecho Privado ha determinado, como consecuencia indefectible, que los doctrinarios del Derecho idearan una nueva denominación, la de otra rama de la juridicidad, o sea el Derecho Social o Derecho Colectivo, dentro del cual se incorporan las disposiciones legales de los tipos citados y otras, como las leyes en materia agraria, petroleras, mineras, expropiatorias y cuantas más a partir del movimiento de Reforma, han delimitado el poder del individuo sobre la tierra y sobre las explotaciones subterráneas, pese a todo ello ha de reconocerse que la codificación civil del 1870 es un modelo de compilación científica y ordenada, que puede compararse sin desdoro para los juristas mexicanos, a las codificaciones europeas y a las demás que en el Nuevo Continente, amén de que constituye por sí sola un esfuerzo legislativo del México Independiente, todos los títulos dignos de encomio.

En este primer Código Civil de formación genuinamente mexicana, el capítulo que se dedicó al arrendamiento está necesariamente inspirado, ante todo, en la legislación Romana Hispánica, cuya influencia es decisiva en la legislación de todos los pueblos latinos, con el sello peculiar de la intelectualidad española seguidamente, que a través del tiempo fué poniendo sus perfiles costumbristas en las normas de su Derecho Civil positivo, no descartando o considerando ajenas otras influencias a nuestro Derecho Patrio, concretamente la de la legislación austriaca y la de la francesa.

Así pues, no se podrá afirmar que el Código de 1870 es en sí un movimiento de originalidad, atributo que en general no puede darse a las obras de la inteligencia del hombre, sino lo que vale es el esfuerzo.

Empero, volviendo al tema, se observa en el Título que el Código de 1870 destinó al arrendamiento, su división en cinco Capítulos que a continuación se enumeran:

- I.- Disposiciones Generales.
- II.- De los Derechos y obligaciones del Arrendador y del Arrendatario.
- III.- Del modo de terminar el Arrendamiento.

IV.- Disposiciones especiales respecto de Arrendamientos por tiempo indeterminado.

V.- Del alquiler o arrendamiento de cosas muebles.

El Código Civil de 1884 no hizo modificación alguna en la enumeración de las materias que conforman el Título correspondiente al arrendamiento, y su articulado corresponde casi exactamente al de 1870, con las salvedades siguientes:

Mientras que en el artículo 1079 del Código de 1870 se exigía que el arrendamiento se otorgara por escrito cuando la renta pasara de \$300.00 anuales, en su correlativo 2947 del Código de 1884 se estableció que debía otorgarse por escrito cuando la renta pasase de \$100.00 anuales, norma que pasó íntegramente al Código Civil de 1928, tratándose de aquellos arrendamientos no relativos a casa-habitación.

El primer Código señaló como plazo para pagar la renta, tratándose de predios rústicos, el de tercios anuales, a falta de convenio expreso. El segundo Código amplió ese plazo a semestres, según su artículo 2962, por encontrarse más ajustado a la costumbre tal forma de pago. En el Código Vigente y a falta de convenio, perdura la norma de semestres vencidos, según dispone el numeral 2454.

En cambio, el art. 3128 del Código de 1870 al referirse a predios rústicos, señalaba obligaciones para el arrendatario en el último año agrícola, como permitir al sucesor o al dueño el barbecho de las tierras desocupadas y el uso de edificios y demás medios necesarios para las labores preparatorias del año agrícola. Este precepto pasó al Código de 1884 íntegramente con el número 2996, con la sola salvedad de que se suprimió la palabra "agrícola" repetida dos veces por el Código de 1870, por lo que el precepto en comento se interpreta en el sentido de que ya no se refiere al año agrícola, sino al año "natural". Literalmente pasó este artículo a nuestro Código vigente.

En el art. 3136 del Código Civil de 1870, se previno que "si el arrendatario, después de terminado el contrato, sin oposición, continuaba en el uso o goce del predio rústico, se entendería renovado el contrato por otro año labrador" y, en su correlativo 3004 del Código de 1884 se suprimió la palabra "labrador", entendiéndose prorrogado el contrato simplemente por otro año más, de donde se colige que el legislador se refirió al año natural y no al labrador. En cuanto al Código vigente de 1928, el precepto legal sucedió con la misma redacción, quedando consignado en el artículo 2486, el que agregó que si después de terminado el arrendamiento y "su prórroga si la hubo", continuaba en el uso y goce el arrendatario, se entendía renovado por otro año. Esta prórroga es la que previene el numeral 2485 y que se concede por un año al

inquilino que al vencerse el contrato de arrendamiento, se encuentre al corriente en el pago de las rentas, debiéndolo de acreditar.

Los artículos 3137 y 3138 del Código de 1870 fueron suprimidos. El primero definía lo que era el año labrador y se prestaba a muchas confusiones en cuanto a la relación jurídica entre arrendador y arrendatario, y el segundo se refería a la forma de decidir mediante peritos las diferencias que se suscitaban cuando se tenía como base en el arrendamiento el año labrador, cuyo espacio de tiempo variaba según las circunstancias del terreno y las condiciones especiales de la siembra, dificultades que en México son grandes por la diversidad de los cultivos que reclaman distintos lapsos para cosechar los frutos. A lo arbitrario del año labrador, se opuso la norma del año civil o natural.

El artículo 3160 del Código de 1870, refiriéndose a la indemnización por transmisión de la propiedad arrendada a causa de utilidad pública, determinaba que esa indemnización se haría conforme a la Ley Constitucional. El Código de 1874, hizo la modificación de que en vez de decir "Ley Constitucional", se anotara que la indemnización se haría conforme a la "Ley respectiva", término que se encontró más apropiado que al de Ley Constitucional. El Código vigente en el artículo 2410 adoptó el precepto sin modificación en el fondo.

Los numerales 3163 al 3165 del primer Código, que determinaban lo que debe observarse cuando se transmite el bien arrendado por ejecución judicial, contenían la prevención de que si era urbano y faltaba para la terminación del arriendo un año o más, ese plazo se redujera a un semestre a partir del remate, respetándose el contrato, si el tiempo era menor, y que si era rústico no podía ser despedido el arrendatario sino hasta el término del año labrador, que estuviera pendiente en el tiempo de la adjudicación.

Estas reglas, en el Código Civil de 1884 quedaron concretadas en el artículo 3029, adoptándose el principio general de respetar los derechos del arrendatario, salvo el caso de que el contrato se hubiera celebrado dentro de los sesenta días anteriores al secuestro, pues entonces el arrendatario podía ser despedido. Prácticamente se adoptó una regla general para las ventas extrajudiciales y para los remates, prevaleciendo en sus términos los contratos, aunque se fijaron en las fracciones I, II y III del artículo invocado las reglas para que fueran pagadas las rentas y no se defraudara al adjudicatario, y a la vez no se perjudicara al arrendatario si había adelanto de rentas al primer dueño. El actual Código de 1928, en sus artículos 2409 y 2495 concuerda con los anteriores, y en ellos prevalece la regla general de que los términos del contrato deben subsistir en caso de la transmisión de la propiedad arrendada, cualquiera que sea el motivo de esa transmisión, tomándose medidas muy similares a las del anterior Código de 1884 para evitar la defraudación al

segundo propietario o el perjuicio para el arrendatario, como son las de que las rentas se paguen al nuevo propietario desde el momento de la notificación de haberse otorgado el título de propiedad, a no ser que se hubiesen adelantado rentas por así haberse estipulado en el contrato.

El artículo 3166 del Código de 1870 se relaciona con el 3030 del Código de 1884, y con el 2496 del vigente de 1928, remitiendo a los preceptos que regulan la forma de terminar el contrato de arrendamiento de predios rústicos, haciéndose ciertas concesiones de uso y goce al arrendatario sucesor o al dueño y ciertas concesiones de retención del bien al arrendatario, no obstante que se hubiese verificado la expiración del plazo o que ya se hubiese concluido, respectivamente. Estas disposiciones pasaron íntegramente al Código de 1884 y al Código en vigor, suprimiéndose en los dos últimos la expresión de año agrícola y quedando únicamente "año", sin el determinativo de "agrícola".

Los artículos 3167 y 3031 de los Códigos de 1870 y 1884, respectivamente, son idénticos y concordantes y señalan lo que debe hacerse en caso de un arrendamiento celebrado en franco fraude de acreedores, remitiendo al capítulo respectivo; pero en el Código de 1928 fué suprimido este precepto, seguramente por ocioso.

En el Código Civil de 1870 los artículos 3168 y 3169 mandaban que los arrendamientos de predios rústicos o urbanos no celebrados por tiempo determinado, durarían tres años abligatorios solamente para el arrendador. El numeral concordante en el Código Civil de 1884 que es el 3032, cambió el sistema totalmente, estableciendo que los arrendamientos a tiempo indeterminado concluirían a voluntad de cualquiera de las partes, previa notificación judicial hecha con dos meses de anticipación si se trata de predio urbano y un año en predio rústico. Este último sistema se adoptó en el Código Civil vigente de 1928, según su artículo 2478, relevándose porque se omitió de la obligación de notificar judicialmente, por lo que se colige en teoría que se puede hacer la notificación en cualquier forma, aunque en realidad deba practicarse con la intervención judicial.

El art. 3170 del Código de 1870 se relaciona con el plazo de tres años obligatorios para el arrendador, tratándose de predios urbanos, señalando para el inquilino la obligación de que una vez terminado el contrato se le concedían treinta días para que procediere a la desocupación y entrega del inmueble, durante los cuales estaba obligado a poner cédulas y mostrar el interior de la casa. Este precepto debía necesariamente modificarse con el cambio de sistema, en cuanto a que esa obligación de fijar las cédulas y de mostrar la casa durante treinta días, se contraía a partir del momento de que surtiese efectos la notificación. Y en cuanto al Código vigente no hubo modificación en el fondo,

pues el artículo 2479 impone la misma obligación al inquilino a partir del momento de que se le dé aviso de que el contrato concluirá por la voluntad de su contraparte.

Los artículos 3171 al 3173 del Código de 1870, con referencia a los tres años forzosos para el arrendador, imponía al arrendatario la obligación de ocurrir al arrendador para prorrogar el contrato, antes de levantar la cosecha del tercer año, concediéndole el derecho de que en caso de no prorrogarlo solamente disfrutaría del plazo para recolectar los frutos, sin poder reclamar la indemnización de gastos causados en virtud de la nueva siembra. Concedían también al arrendatario de finca rústica por tiempo indeterminado, que dentro de los dos primeros años y antes de terminar el año agrícola, con un aviso al arrendador dado con sesenta días de anticipación, dejara de continuar en el arriendo y quedando obligado a sostener el contrato durante al año agrícola siguiente si no daba el aviso. Además no operando novación y continuando en el uso del predio el arrendatario, el contrato se prorrogaba por un año agrícola.

Estos preceptos legales se suprimieron en el Código de 1884 porque se estimó que el caso ya estaba previsto en los artículos 3032 y 3033 del mismo Ordenamiento Legal y como se ha dicho, pasaron íntegramente al Código Civil vigente con los numerales 2478 y 2479.

Por otra parte, el Código Civil de 1928 y en vigor, en referencia con los capítulos que regían el arrendamiento en los Códigos anteriores, aumentó su número subdividiéndolos y agregando uno especial relativo al subarriendo, ampliando otro respecto a las fincas destinadas a casa-habitación recientemente.

Esos Capítulos que corresponden al Título VI de la Segunda Parte del Libro IV, han quedado enunciados en la forma siguiente:

Cap. I.- Disposiciones generales.

Cap. II.- De los derechos y obligaciones del arrendador.

Cap. III.- De los derechos y obligaciones del arrendatario.

Cap. IV.- Del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación.

Cap. V.- Del arrendamiento de fincas rústicas.

Cap. VI.- Del arrendamiento de bienes muebles.

Cap. VII.- Disposiciones especiales respecto a los arrendamientos por tiempo indeterminado.

Cap. VIII.- Del subarriendo.

Cap. IX.- Del modo de terminar el arrendamiento.

La mayor parte de los preceptos legales que sobre la materia contiene el Código Civil vigente, corresponden en su redacción, casi con exactitud, a los contenidos en el Código Civil de 1884, aunque es pertinente hacer un comentario con respecto a ciertas disposiciones que o difieren o constituyen

verdaderas innovaciones legales.

Tales disposiciones legales son las siguientes:

El art. 2398 correspondiente al 2396 del anterior Código, contiene una innovación sobre que señala un plazo máximo de diez años para la duración del arrendamiento, tratándose de fincas que sean destinadas para habitación, de quince para las destinadas al comercio y de veinte para las destinadas al giro industrial.

Esta nueva se refiere a los contratos celebrados por tiempo determinado, pues en los indeterminados se desvirtuaría su naturaleza si se fijara término, tornándose en determinados.

En numeral 2400 sigue la regla de que son arrendables todos los bienes que puedan usarse sin consumirse al primer uso, pero agrega que tampoco pueden arrendarse los bienes cuyo arrendamiento está prohibido por la ley y los derechos estrictamente personales, siendo su correlativo en el Código anterior el artículo 3034.

El artículo 2407, hizo la modificación de que debería otorgarse en escritura pública el arrendamiento de predio rústico cuando el monto de la renta rebasase de \$5.000.00 anuales, empero que su correlativo 2948 fijaba la cantidad de \$1,000.00 anuales.

Continuando con la misma tónica metódica, el artículo 2411 en relación con su correlativo 2949 del Código anterior al vigente y que atañe al arrendamiento de bienes públicos, contiene la adición de que a falta de disposiciones administrativas, regirán las del Código Civil para el Distrito Federal.

Los artículos 2423 y 2424 constituyen innovaciones; el primero determina en qué casos el arrendador debe pagar las mejorías hechas por el arrendatario, y el segundo especifica que aunque el contrato estipule que las mejoras queden en beneficio de la cosa materia del arrendamiento, si son útiles y el arrendador obtiene la rescisión del contrato o autorizó tales mejoras y anticipadamente dá por concluido el mismo, no obstante la convención de que con las mejoras se beneficie la cosa arrendada, deberán también pagarse por el arrendador.

El artículo 2431 adiciona su correlativo 2969, señalando el plazo de dos meses para que el arrendatario pueda promover la rescisión del contrato, en apoyo de algún impedimento para continuar en el uso total de la cosa, proveniente de caso fortuito o fuerza mayor.

El numeral 2432 en concordancia con el 2960, refuerza la disposición mediante el añadido de que las partes pueden optar por la rescisión del contrato o por la reducción del monto de la renta, si el impedimento para el uso es parcial y perdura por más de dos meses.

El art. 2433 contiene otra innovación, al determinar que lo dispuesto en los dos artículos que le preceden no es renunciable, en tanto que su correlativo, el 2971, decía que lo dispuesto en esos preceptos se observaría salvo convenio en contrario.

El artículo 2440 integra otra novedad, previendo el supuesto de que al establecerse una industria peligrosa en la finca arrendada, el arrendatario tiene la obligación de asegurar la finca contra el riesgo probable originable de la peligrosidad. Hemos de decir que este mandamiento carece de sanción, debiera señalar la ley la pena en que incurriese el inquilino que no asegure el inmueble contra el riesgo materia de la actividad que desempeñe, como la rescisión y una indemnización.

Otra novedad conforma el artículo 2444, el que también impone la obligación al arrendatario de efectuar las reparaciones por los deterioros de poca importancia, causados por los ocupantes del inmueble locativo.

También el numeral 2447 contiene una innovación, por cierto muy interesante, pues concede al arrendatario el beneficio de que cuando han transcurrido más de cinco años y ha realizado mejoras considerables en la localidad y además se encuentra al corriente en el pago de todas y cada una de las rentas, se le prefiera sobre cualquier otro interesado y que goce del derecho del tanto en caso de venta de la finca arrendada.

Similarmente, el artículo 2448-A, prohibiendo el otorgamiento de arriendos de habitaciones que no reúnan las condiciones de higiene y salubridad que exija el Código de Salud; y el artículo 2448-B señalando al arrendador como responsable de los daños y perjuicios que sufran los inquilinos por la omisión de cumplir con las obras ordenadas por la salubridad pública, son verdaderas cargas al propietario que igualmente revelan innovación jurídica.

Siguió creando nuevas situaciones jurídicas el Código en los artículos 2450 y 2451, en el primero prohibiendo al propietario que rehuse como fiador a quien reúna los requisitos legales para ello y dejando a voluntad del inquilino si las rentas no exceden de \$25.00 mensuales, dar fianza o sustituirla por el depósito de un mes de renta; y, el segundo de los preceptos en comento, declara irrenunciable anticipadamente el derecho a pedir la indemnización que se concede al inquilino si la finca no reúne condiciones salubres, según lo dispuesto por el artículo 2449. Pero esto se encuentra derogado.

El artículo 2453 menciona otra novedad más y se relaciona con la Ley de Tierras Ociosas, imponiendo al propietario la obligación de dar en arrendamiento o en aparcería el predio rústico, si es que acredita que no lo cultiva.

El art. 2455, como ya se apuntó anteriormente, es un precepto casi calcado

del Código Civil Español, y solamente agregó que el precio del arrendamiento en aquellos casos fortuitos extraordinarios se rebajaría proporcionalmente al monto de las pérdidas sufridas y que las disposiciones que contiene no son renunciables, siendo discordante con el numeral 2973 del Código de 1884, que precisamente mandaba lo contrario, es decir, le negaba en todo caso al arrendatario rústico el beneficio de exigir disminución en la renta por pérdida de los frutos o esquilmos de la finca.

En cuanto al artículo 2468, el legislador le ha dado un alcance mucho mayor del que tenía su relativo 3056, ya que éste último se refería únicamente a la pérdida o deterioro del "animal" que se presume en posesión del arrendatario, y el precepto vigente se refiere en términos generales a la "cosa" alquilada.

El artículo 2483, por su parte, en estrecha vinculación con el 3002 del Código antecesor, además de las causas de terminación del contrato de arrendamiento señaladas en éste último, añade las siguientes: que se haya concluido el plazo fijado por la ley, la confusión, la pérdida o destrucción de la cosa debido a caso fortuito o a fuerza mayor, por la expropiación y la evicción. Además de quedar satisfecho el objeto, convenio expreso, nulidad y rescisión.

El artículo 2485 es una innovación que estatuye la prórroga hasta por un año cuando se está al corriente en el pago de la renta, con derecho para el arrendador de aumentar hasta por un diez por ciento la renta si demuestra que los alquileres han sufrido un alza. Esa obligación de prórroga no rige para los propietarios que al vencerse el contrato quieran habitar su casa o cultivar su finca, que a juicio nuestro, no basta la simple manifestación sino acreditarlo fehacientemente tal supuesto.

Además, hemos de referirnos a todas aquellas disposiciones que tienen aplicación en materia habitacional, las cuales hemos hecho alusión a lo largo de este estudio.

Así las cosas, avoquémonos al estudio de los aspectos procesales de la relación arrendaticia.

CONCLUSION: La codificación civil mexicana a partir del año de 1870, comprendiendo la figura contractual del arrendamiento, es sumamente casuística; se aportan verdaderas innovaciones y principios normativos en la relación inquilinaria que una vez más la hacen inconfundibles con otras instituciones jurídicas similares, resaltando la exigencia de otorgarse por escrito el contrato, el establecimiento de plazos para el pago de las rentas, la prórroga del contrato como beneficio al inquilino, el supuesto de venta de la cosa

arrendada, la fijación de un término legal del arriendo, la legislación específica en materia habitacional, el beneficio de las mejoras hechas en la finca arrendada, el aseguramiento contra incendio en el bien arrendado, la obligación de efectuar reparaciones en la cosa, entre otras.

CAPITULO XX.- EL JUICIO SUMARIO DE DESAHUCIO EN LOS CODIGOS PROCESALES DE 1872, 1880 Y 1884.

Nos ocuparemos en este capítulo del estudio del desahucio en los códigos procesales habidos en nuestra legislación procesal civil, anteriores al vigente de 1932.

En estos Ordenamientos Legales, el juicio de desahucio fué conocido como juicio sumario de desocupación.

El Código Procesal Civil de 1872 siguió al modelo español de 1855, y por lo mismo consagró en su capítulo respectivo, casi copiando literalmente, las mismas normas de aquel; sin embargo, no dejó de imprimir su sello particular y peculiar al establecer disposiciones que innegablemente constituyen un avance en la materia, tales como consagrar definitivamente la tramitación sumaria para todos los juicios emanados del contrato de arrendamiento y la necesidad imperiosa de encontrarse al corriente en el pago de las rentas el inquilino, para ejercitar los recursos de apelación y casación, normas que no contenía el modelo español.

En el Cap. II del Tít. VIII, éste Código Procesal se ocupa de los juicios especiales sobre arrendamiento y todo él está dedicado al juicio sumario de desocupación, ya que los juicios emanados del contrato arrendaticio que no tuvieran por objeto la desocupación del inmueble deberían tramitarse como los demás sumarios, sin sujetarse a las reglas especiales de dicho capítulo. (Art. 938 del Código de Procedimientos Civiles de 1872).

El artículo 915 del propio ordenamiento establece la procedencia del juicio sumario por desocupación en los siguientes casos, a saber:

- 1.- Cuando hubiere vencido el plazo estipulado en el contrato.
- 2.- Cuando hubiere transcurrido el lapso que el Código Civil establecía para el caso de contratos por tiempo indeterminado o indefinido.
- 3.- En la falta de pago de una sola mensualidad de renta o de las que se hubieren pactado en el contrato en cualquier período.
- 4.- En la infracción a cualquiera de las cláusulas del contrato que motivara la rescisión del mismo.

Para la substanciación del juicio se siguió prácticamente la misma regulación procesal establecida en la Ley de Enjuiciamiento Civil española de 1855. Aclaremos que por motivos de delimitación de esta tesis, no entraremos al análisis de las diversas fuentes procesales de nuestros códigos procesales, y tomando nota de ello continuemos con el tema.

Así pues, se estableció que cuando la demanda de desocupación se intentaba en el lugar de ubicación de la finca y el demandado no era encontrado, debería citársele a juicio por medio de su representante legal si lo tenía y que acreditara tener facultades suficientes para ello, y en caso contrario, debería dejársele la citación a juicio con la persona que estuviera encargada de la finca y si tampoco la había, debería girarse exhorto al juez de su domicilio a fin de que éste lo emplazara, bajo el apercibimiento de que si no comparecía a juicio dentro del plazo que se le señalara, se decretaría la desocupación sin más citarlo ni oírlo (rebeldía).

Si nó comparecía el demandado que estuviere presente en el lugar del juicio después del segundo citatorio, ni el ausente después de la primera, el juez decretaba de inmediato la desocupación si nó desocupaba la finca dentro de los plazos a que nos referimos: de ocho días cuando versaba sobre casa habitación que ocupara el demandado inquilino con su familia; de quince si de un establecimiento mercantil o industrial se trataba; de treinta si era una finca rústica que tuviera caserío o en la que hubiere constantemente mayordomo o cualquier otro encargado de ella. Mas si la finca no se encontraba en ninguna de las circunstancias indicadas, el lanzamiento se ordenaba de inmediato.

En compendio de los artículos 917 al 923 del primer Código Procesal, si el demandado no desocupaba dentro de los plazos establecidos, se verificaba el lanzamiento a su entera costa.

Este era el procedimiento empleado en caso de rebeldía del demandado, pero si comparecía a juicio y ofrecía pruebas, debería seguirse su trámite conforme a las reglas señaladas para los juicios sumarios, esto es, se abría una dilación probatoria que no excedería de veinte días.

Es importante hacer notar que para la prueba testimonial en el juicio principal, no se admitían más de diez testigos.

Pasado el plazo de ofrecimiento de pruebas, su desahogo, se concedía uno nuevo de hasta diez días a cada parte para que formulara sus alegatos, transcurrido el cual se citaba para oír sentencia, la que debería dictarse dentro de los ocho días siguientes. (Arts. 901 al 904).

Si la sentencia era condenatoria podía el inquilino apelar de ella dentro de los tres días siguientes a que surtiera efectos su notificación, y para que pudiera ejercitar este derecho era requisito indispensable que se encontrara al corriente en el pago de las rentas vencidas y de las que de acuerdo con el contrato debiera pagar por adelantado, siendo que en caso contrario, la sentencia quedaría consentida de derecho sin necesidad de declaración judicial, según prescribían los numerales 925, 926 y 1553 del Código.

Igual situación sucedía si el demandado quería ejercer el recurso de

casación en contra de la resolución de segunda instancia, en términos del art. 928 del cuerpo legal en comento, mas si admitido el recurso y durante su substanciación se dejaba de pagar el importe de las rentas oportunamente, se declaraba desierto el mismo y como firme la sentencia recurrida. (Art. 929).

El Código Procesal Civil de 1880 sigue los mismos lineamientos que el anteriormente manifestado, sin embargo, introduce someras innovaciones poco más o menos relevantes para los juicios de desalojo.

Conforme a la fracción IV del artículo 833 de este ordenamiento legal, debían tramitarse sumariamente todas aquellas contiendas emanadas del contrato de locación, salvo lo dispuesto en el capítulo I del título X -que se refiere a los juicios verbales-.

Como causales del juicio de desocupación se siguieron conservando las establecidas en el Código Procesal de 1872, pero se añadieron nuevas normas para los procedimientos motivados por la falta de pago de las pensiones rentísticas.

Por lo que hace a la determinación de la competencia del juzgador, se consideró con extrema delicadeza la cuantía de la renta anual dictándose varias normas al efecto. Se estableció que si el importe no excedía de \$50.00, conocerían del juicio los jueces menores o los de paz un juicio verbal en acta (en este caso se estaba frente a una jurisdicción concurrente, al decir de Dublán y Lozano); si el importe de la renta anual no rebasaba los \$100.00 entonces conocería de este juicio un juez menor en juicio verbal en acta, y si excedía de esta última cantidad pero no de \$500.00, se avocaría al conocimiento y resolución un juez menor en expediente; si el importe de la renta no pasaba de \$1,000.00, debería tramitarse el asunto ante un juzgador de primera instancia en juicio verbal, pero si sobrepasaba de tal suma habría de conocer el mismo mediante el seguimiento de un juicio sumario escrito. Lo anterior, con fundamento en los artículos 853 al 856 del Código de enjuiciamiento de 1880 para el Distrito Federal.

Además de las reglas especiales expuestas en éste Código para determinar la competencia, se introdujeron otras novedosas para los juicios de desocupación fundados en la falta de pago de rentas.

En efecto, para el Código Procesal de 1880 el juicio de desocupación motivado por la falta de pago de rentas se componía de dos períodos, de una parte preliminar llamada "providencia de lanzamiento", y del juicio propiamente dicho.

Esta providencia de lanzamiento constituye la innovación más trascendente en los procedimientos desocupacionales, introducida por el legislador de los años de 1880 y siguientes.

Su tramitación era la siguiente:

Cuando un inquilino dejaba de pagar el importe de la renta, el arrendador con el contrato de arrendamiento o cualquier otro documento con el que pudiera acreditar que el demandado se encontraba en posesión de la finca cuya desocupación se pedía o bien mediante información testimonial, comparecía verbalmente o por escrito, según la cuantía del negocio, ante el juez competente, solicitando se decretara el lanzamiento del inquilino incumplido.

El juez si a su criterio consideraba que las pruebas aportadas eran bastantes y suficientes, dictaba un auto ordenando que el escribano de diligencias o el secretario, pasaran a requerir al inquilino a fin de que al momento de la diligencia justificara con el recibo o los recibos correspondientes estar al corriente en el pago de las rentas, y de no hacerlo así se le prevendía que debiera desocupar la localidad arrendada dentro de los ocho días siguientes si se trataba de habitación, de quince si de giro mercantil o industrial y de treinta si era una finca rústica, apercibiéndolo de ser lanzado a su costa si no verificaba la desocupación y entrega (artículos 858 y 859).

No encontrándose el demandado en la primera búsqueda, se le dejaba citatorio para que al día siguiente a una hora específica, esperara, apercibiéndolo que de no hacerlo se entendería la diligencia de requerimiento con la persona que se encontrara en la casa, y en su defecto, con el inspector, subinspector o ayudante de acera. Si en la casa del demandado no hubiere persona alguna de la familia, se le dejaría citatorio con el casero, vecino, o con el inspector, subinspector o ayudante de acera. Cuando a pesar del citatorio el demandado no esperaba, se entendía la diligencia de requerimiento y pago con cualquiera de las personas mencionadas, según previenen numerales 862 y 863 del Código de 1880.

Si en el momento de la diligencia de requerimiento, el demandado justificaba con el recibo correspondiente que se encontraba al corriente en el pago de las rentas motivo del desahucio, se suspendía la diligencia y se anexaba al expediente el o los documentos justificativos con los que el actuario se reservaba dar cuenta el juez. El juzgador daba vista por tres días al actor para que manifestara lo que a su derecho conviniera.

Si el actor aceptaba como bueno el recibo se daba por terminada la diligencia de providencia, mas si éste, bajo protesta de decir verdad, no reconocía el recibo por él expedido, se continuaba el procedimiento de lanzamiento sin perjuicio de las acciones penales que compelieran al inquilino en contra del arrendador en el supuesto de que se hubiera comportado con falsedad, y porqué no, también quedaba facultado el arrendador para denunciar la falsedad de los documentos que exhibiere el inquilino. (Artículos 861 y 866

del Código Procesal de 1880).

El demandado podía oponer las excepciones que tuviera dentro de los plazos de lanzamiento a que hemos hecho mérito anteriormente, excepciones que se substanciaban sin perjuicio de la providencia de lanzamiento.

Dentro de esos mismos plazos, el demandado podía oponer la excepción de pago exhibiendo los documentales pertinentes que justificaran, o bien pudiendo en ese acto hacer pago de las pensiones adeudadas y el importe de las costas, y en este caso el juez daba por terminada la providencia reservando al actor los derechos que le asistieren a fin de que los hiciere valer en la vía y forma que fuera procedente, en términos de los artículos 861 en relación con el 865 del ordenamiento legal en cuestión.

No verificándose la desocupación dentro de los plazos legales, ni el pago de las pensiones debidas, se continuaba con la providencia de lanzamiento la cual debería entenderse con el demandado si estaba presente, y en caso contrario, por su orden, con las mismas personas con quienes se podía entender la diligencia de requerimiento, facultándose en caso de ser necesario romper las cerraduras de la puerta de acceso de la casa.

Los muebles que se hallaren en la finca arrendada si no hubiere persona alguna de la familia del demandado a quien se pudieran entregar, se remitían mediante inventario a la inspección de policía de la delegación correspondiente, a la oficina de la autoridad política más cercana, para que determinara lo que en este caso debiera hacerse -explica el art. 867-, dejándose constancia de todas estas actuaciones en el expediente relativo.

Al efectuarse el lanzamiento habrían de retenerse y depositarse todos los bienes más fácilmente realizables que se encontraran en la localidad arrendada, a fin de que con la venta de ellos pudiera pagarse las pensiones rentísticas adeudadas y los gastos y costas judiciales. El remate de estos bienes tenía verificativo en el juicio que sobre el pago de rentas se siguiera, quizás simultáneamente. (Artículos 868 y 869).

En el período de lanzamiento no era admisible ningún recurso, con fundamento en lo preceptuado por el numeral 871 del Código del año de 1880.

Si en el juicio sumario respectivo el demandado acreditaba las excepciones que hubiere hecho valer dentro de los plazos señalados en el requerimiento, el juez en sentencia definitiva condenaba al actor al pago de los daños y perjuicios que debían demostrarse dentro del período probatorio del juicio, por parte del inquilino, y de no hacerlo no podría condenarse al actor arrendador, pero se dejaba a salvo los derechos y la vía expedita para ejercer la indemnización oportunamente.

Podía intentarse al mismo tiempo el juicio sumario por el pago de las

rentas y la providencia de lanzamiento, pero su substanciación era en cuerda separada, como mandaba el artículo 875.

Aún en los procedimientos de desalojo que se promovieran por causales que no consistieran en la falta de pago de la renta, podía el actor intentar como pretensión la providencia de lanzamiento, siempre que durante su tramitación se dejara de pagar el importe por concepto de la renta (art. 875 del Código de Procedimientos Civiles de 1880).

Como hemos visto, la multicitada providencia de lanzamiento constituye la aportación más significativa que el legislador de 1880 haya introducido en nuestra legislación procesal respecto de los juicios de desocupación.

El Código Procesal Civil de 1884, se concretó a transcribir todas y cada una de las normas procesales de su anterior Código en lo que concierne a los juicios de desocupación, no representado consecuentemente ninguna novedad al respecto.

Por tal virtud se mantuvo conservando la misma regulación y normatividad procesal para los juicios que nos ocupan, establecida en un origen por el Código Procesal de 1880.

Por esto mismo no nos detendremos en el estudio del articulado que conforma este Ordenamiento, y pasemos al análisis del juicio sumario de desahucio a la luz del código de 1932, vigente hasta hoy.

CONCLUSION: Constituye otro importante avance en la materia, la tramitación sumaria del juicio de desahucio, especialmente lo concerniente a la providencia de lanzamiento.

CAPITULO XXI.- EL JUICIO SUMARIO DE DESAHUCIO EN EL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DE 1932.

Nuestro Código Procesal vigente llamó sumario de desahucio al juicio reglamentado por el Capítulo IV de su Título VII, y que no es más que el juicio sumario de desocupación por falta de pago en las rentas.

Al regular por separado y con el nombre de sumario de desahucio al juicio de desocupación originado en la falta de pago de rentas, el legislador de 1932 se inspiró en el juicio sumario de desocupación por falta de pago de rentas del Código de 1884, solamente que ya no le consideró posteriormente en dos períodos, es decir, en la providencia de lanzamiento y en el juicio propiamente dicho, o sea, el período que en el Código anterior se ocupaba de obtener el pago de las rentas, sino que estos períodos fueron cabalmente separados e independizados con absoluta autonomía, de tal suerte que quedaron convertidos en dos juicios diferentes, el especial de desahucio que tiene por objeto la desocupación y entrega de la localidad arrendada y el juicio sumario -o mejor dicho ordinario- de pago de pesos que tiene por materia el pago de los cánones rentísticos.

Pese a tal circunstancia, nuestro juicio de desahucio se diferencia plenamente de la providencia de lanzamiento, reminiscencia histórica del cuerpo legal de 1884.

Ciertamente, el procedimiento regulado por los artículos 489 al 499 del actual Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, dado el 31 de Diciembre de 1931 y promulgado los días 1 al 21 de Septiembre de 1932, se inicia con la demanda de desahucio y termina con la sentencia que lo concede o lo niegue; se trata, por consiguiente, de un verdadero juicio a diferencia de la providencia de lanzamiento de los Códigos anteriores, que era una simple solicitud enderezada al juzgador para que concediera el desahucio; era aquella una medida preliminar al juicio por entablarse.

Vamos, pues, a examinar detalladamente el juicio especial de desahucio en nuestra legislación en vigor, así como en su texto original.

El presupuesto fundamental para la procedencia de éste juicio y sin el cual resulta por ende improcedente, es el hecho de que el inquilino haya dejado de pagar el importe correspondiente de dos o más rentas o mensualidades y que se encuentre con plena obligación de pagarlas, es decir, que no se le haya impedido o privado del uso total o parcial de la localidad arrendada, porque en tal caso y aún cuando hubiere dejado de cubrir más de dos rentas, el juicio de desahucio no sería procedente. Deberá atenderse al origen del impedimento en el uso o goce de la cosa, para valorar el mismo.

A la demanda deberá acompañarse el contrato de arrendamiento si se pactó por escrito, en caso de no serlo, deberá promoverse una información testimonial como medio preparatorio, con objeto de acreditar la existencia del contrato locativo.

Presentada la demanda al juez del arrendamiento inmobiliario en turno, y admitida ésta, ordenará el juez que se requiera al arrendatario para que en el momento de la diligencia acredite con los recibos correspondientes estar al tanto en el pago de las rentas y en caso de no hacerlo, se le prevenga que deberá desocupar y hacer entrega de la finca arrendada dentro de los treinta días siguientes si se trata de casa habitación, de cuarenta si versa sobre giro mercantil o industrial y de noventa si se destinó con fines rústicos, apercibiéndolo de lanzamiento a su costa si no desocupa.

En la misma diligencia se emplazará al demandado para que dentro de los nueve días siguientes a que surta efectos la notificación comparezca en el juicio a producir su contestación y haga valer sus excepciones y defensas.

Es importante recalcar que respecto a las excepciones que el demandado puede hacer valer en el juicio de desahucio, que el artículo 494 delimita, se prestaba a confusión en virtud de su redacción defectuosa original que literalmente decía: "En caso de que se opongan otras excepciones por el inquilino, se mandará dar vista con ellas al actor, citándose para audiencia de pruebas y alegatos dentro de los ocho días siguientes, teniendo en cuenta que ésta audiencia debe efectuarse antes del vencimiento del término fijado para el lanzamiento".

"El juez debe desechar de plano las excepciones diversas a las que el Código Civil, en sus artículos 2431 a 2434 y 2445, concede al inquilino para no pagar la renta, siendo estas inadmisibles si no se ofrecen con sus pruebas".

"Son improcedentes la reconvencción y la compensación".

De la lectura del numeral citado, se infiere que en materia de desahucio nuestra ley procesal no admite más excepciones que la de pago y las emanadas de la inexistencia de la obligación del inquilino de pagar rentas, por las causas apuntadas en los arts. mencionados del Código Civil, que debieran los tribunales de aplicar con todo rigor y exactitud.

Sin embargo, hay jueces que por la redacción defectuosa, repito, del artículo, consideran que en materia de desahucio sí son admisibles todo tipo de defensas y excepciones, y que por lo mismo no deben de restringirse únicamente a las señaladas por el propio artículo 494. Quienes así opinan, fundamentan su criterio que ese "otras excepciones" que reza el numeral abre la puerta a la posibilidad de admitir cuantas excepciones existan en el mundo del Derecho, y no tanto que tenga el demandado, considerando que el mismo

término de "otras" se encuentra referido al párrafo segundo que enumera algunas excepciones.

Tal interpretación es errónea y absurda, y obedece, por supuesto, a la pésima redacción del artículo como hemos afirmado antes, redacción que incluyó ese adjetivo indefinido sin ninguna significación, pues es de lógica elemental que en gramática la palabra "otras" es un adjetivo indefinido que se usa para agregar cierta idea de cantidad a los sustantivos, pero para que pueda emplearse correctamente en una oración, es indispensable que en la misma se haya usado previamente el adjetivo "alguno" o "algunos", término que debe preceder al uso del adjetivo "otro" y "otros". En este caso, debemos interpretar gramatical y racionalmente el primer párrafo del artículo 494, encontrándonos con que si primeramente se hubieran enumerado las excepciones que contiene el párrafo segundo y luego se hubiera dicho: "En caso que se opongan otras excepciones", se podría concluir con razón que la intención del legislador había sido ampliar el número de dichas excepciones, pero dada la redacción que guardaba la disposición legal que comentamos no hay duda de que en materia de desahucio únicamente son admisibles las excepciones enumeradas por el artículo 494 que, al ser reformado afortunadamente, son éstas: "El juez debe desechar -dice el texto vigente- de plano las excepciones diversas a las que el Código Civil, en los artículos 2431 a 2434 y 2445, concede al inquilino para no pagar la renta, siendo éstas inadmisibles si no se ofrecen con sus pruebas".

"Admitidas las excepciones, se mandará dar vista con ellas por tres días al actor, quien podrá ofrecer las pruebas que estime oportunas; admitidas las pruebas pertinentes, se citará para la audiencia de pruebas, alegatos y sentencia".

"Si no se ofrecen pruebas, se citará para resolución".

"Son improcedentes la reconvencción y la compensación".

Esta disposición legal tiene su antecedente en el artículo 2o. de la Ley del 13 de Diciembre de 1870, dada sobre juicios de desocupación de fincas urbanas, el cual exponía: "Bastará el adeudo de dos mensualidades, para que proceda el juicio de desocupación, en el cual no se admitirá otra excepción, que la de pago justificado con arreglo a las leyes..." ⁷⁶. La restricción de tales excepciones se explica por la finalidad delimitada de este juicio, que es obtener prontamente la desocupación y entrega de la finca arrendada por falta de pago. Atento a tal objetivo, el legislador quiso abreviar el procedimiento reduciendo el debate única y exclusivamente a determinar si el inquilino ha pagado o no

⁷⁶ DUBLIAN, MANUEL Y JOSE MARIA LOZANO, "Legislación Mexicana", México, Edición 1886, Vol. 11, Pág. 200.

el importe de las rentas, dándole oportunidad para que si no ha hecho el pago porque no tenga la obligación de hacerlo, se defienda y demuestre en juicio la existencia de la eximente de responsabilidad, o bien compruebe haber verificado el pago.

A esta sencilla fórmula se reduce el actual juicio especial de desahucio, pero no perdamos de vista que la teoría es atractiva cuando se tiene a la mano el caso real.

Más que nada el legislador de 1932 al regular el desahucio, quiso salvar las constantes violaciones de que era objeto el artículo 14 constitucional, reforzado por posteriores reformas legislativas el numeral procesal, y, por ello, aunque en forma por demás limitativa, quiso dar al inquilino la oportunidad de defenderse en juicio oponiendo excepciones, pero no creando una situación de abusos como hoy día nos percatamos, verdaderos juicios que difícilmente el arrendador podrá ver recuperada su propiedad arrendada ante las múltiples triquiñuelas de los arrendatarios.

Ya hemos repasado que en el Código de 1884 no había posibilidad de tales defensas, pues durante el lanzamiento no era admisible recurso alguno (art. 975 del Código Procesal de 1884), y que la providencia de lanzamiento no consistía más que en una medida preliminar, y por lo mismo, durante su tramitación no se permitía oponer excepciones. Es cierto que el artículo 964 establecía que el demandado podía oponer las excepciones que tuviera en contra de la demanda en los plazos señalados para la desocupación, pero la verdad es que tal medida resultaba ineficaz, porque como agrega la misma disposición legal, "estas excepciones se sustanciarían sin perjuicio de la providencia de lanzamiento", esto es, que se tramitarían en el juicio propiamente dicho, el que se ocupara del pago de las rentas.

Así lo hacen notar acertadamente Francisco J. Bello y Manuel Sánchez Cuén ⁷⁷, cuando sostienen: "El artículo 964 al permitir al arrendatario excepciones durante el período que se le concede para desocupar, está indicando que forzosamente tiene que haber una demanda anterior, puesto que no es concebible que pueda existir excepción sin acción; y previniendo la objeción que tal vez se pudiera formular, considerando que la solicitud de requerimiento podía servir de antecedente para ese efecto, diremos que no es jurídico confundir esa simple solicitud con una acción hecha valer en forma, puesto que el arrendador nada está reclamando al inquilino y su petición se dirige al juez con el fin de que tramite la desocupación". Y siguen diciendo: "El

⁷⁷ "Revista de Ciencias Sociales", Diciembre de 1927, y "Revista de la Facultad de Derecho", Enero de 1963, Universidad Nacional Autónoma de México.

mismo precepto citado en el párrafo anterior al establecer que las excepciones que tuviere el demandado se sustanciarán sin perjuicio de la providencia de lanzamiento, relacionándolo con el 976 que indica que si el demandado en el juicio respectivo justificare las excepciones que haya opuesto, establece claramente la necesidad de que exista siempre un juicio de desocupación para que en él se tramiten las excepciones que pudiere interponer el demandado, necesidad que no sería satisfecha al no exigirse desde el principio la presentación de la demanda porque obtenida la desocupación por el arrendador, no le interesa el segundo período del juicio al no formular la demanda y no habría manera de tramitar las excepciones opuestas en el tiempo y forma determinados por la ley...”.

Como hemos sostenido anteriormente y así lo hemos confirmado con esta transcripción, la práctica seguida para los juicios de desocupación durante la vigencia del anterior Código de 1884, era violatoria del artículo 14 de la Carta Magna, ya que dejaba al inquilino en la más absoluta indefensión, tal parece.

Estos errores de la legislación procesal anterior fué voluntad del legislador de 1932 enmendar, y por ello separó a la providencia de lanzamiento de la segunda parte del juicio, y le dió autonomía estructurándola en un verdadero juicio especial sumario, el cual se inicia con la demanda que inicia y solicita el desahucio y terminando con la sentencia que lo decreta o lo niegue. Asignándole como objetivo único la desocupación y entrega de la localidad arrendada.

Ahora el demandado tiene oportunidad de oponer las excepciones que le marca la ley, debiendo probarlas en juicio.

Aparte de la idea central de que la actual regulación procedimental ataca la libre disposición de la propiedad arrendada en aras del interés público, creemos que el legislador estuvo en lo justo al hacer desaparecer la innominada providencia del Código de 1884, pero sostenemos que en lugar de reglamentar el juicio especial de desahucio de naturaleza sumaria en los términos que lo hizo, debió haber regulado el juicio de desocupación por falta de pago de rentas, porque éste juicio dá mayor oportunidad de defensa al inquilino, permitiéndole oponer toda clase de excepciones siempre que éstas no estén en contra de la naturaleza del juicio sumario especial, y, además, porque si el inquilino no paga el importe de tales rentas puede exigirle el actor el pago de las mismas en el mismo juicio de desocupación y sacar a remate -si es que se solicitó en un principio- los bienes que le hubiere retenido o embargado en la diligencia de lanzamiento.

Aclarando, si el actor sustrae bienes en la diligencia de lanzamiento o en el requerimiento inicial, puede hacerse las veces de pago con el producto de su

remate.

Pero continuemos describiendo el juicio de desahucio dejando nuestros comentarios más adelante.

Decíamos que el demandado puede oponer las excepciones y defensas que le marca el art. 494, dentro de los nueve días (antes eran cinco) siguientes al emplazamiento.

En el momento de la diligencia el inquilino puede acreditar que se encuentra al corriente en el pago de las rentas, en cuyo caso el actuario del juzgado la suspenderá y agregará a los autos la documental correspondiente para dar cuenta al juez, quien a su vez dará vista al actor por tres días a fin de que manifieste lo que a su derecho corresponda. La documental a que nos referimos, puede consistir en recibos de renta o en Certificados de Depósito expedidos por la Nacional Financiera y depositados ante la Oficina Central de Consignaciones, mediante copia sellada del escrito de consignación en pago de rentas, que acredite el pago.

El demandado puede hacer pago de las pensiones adeudadas, bien en el momento del requerimiento o dentro de los plazos legales de desocupación, debiendo darse por terminado el juicio en estos casos.

Puede igualmente hacer pago de tales conceptos fuera de los plazos de desocupación y aún en la propia diligencia de lanzamiento con el mismo resultado extintivo. Esto es, que el juicio se dará por terminado en virtud de pago, pero en este supuesto, el inquilino pagará además los gastos y costas judiciales por ser imputables a él.

Si el actor objeta el recibo o la copia sellada de la consignación, en su caso, exhibidos por el demandado dentro del término de ley y opone excepciones, deberá citarse a audiencia de pruebas, alegatos y sentencia interlocutoria, la cual deberá dictarse dentro de los ocho días siguientes, decía la primogénita redacción, procurando que se verifique antes del vencimiento del plazo para la desocupación.

Por supuesto que las pruebas se ofrecen con los escritos que fijan la litis, ya que se trata de un juicio sumario, debiendo aplicarse las reglas generales de este tipo de juicios.

En la práctica se observa que debido al cúmulo de trabajo que tienen los juzgados del arrendamiento inmobiliario, para la celebración de las audiencias suelen fijarse fechas sumamente lejanas.

A pesar de que tal fecha es bastante tardía, resulta que muchas veces no se celebra la audiencia porque el demandado no prepara sus pruebas, haciéndolo el actor, y queda esta carga al arrendador, y como la audiencia no puede celebrarse si no se encuentran debidamente preparadas las mismas, el

litigante de mala fé se vale de este ardid para ganar tiempo en el juicio. Estamos ante una evidente prueba de un atentado de la libertad de disposición de la cosa arrendada por su dueño de manera expedita.

Pero aún suponiendo que el actor tuviera la preocupación de preparar las pruebas de su contraparte, con frecuencia se ofrece la prueba testimonial de personas que a pesar de estar debidamente notificadas hasta en el extranjero, no acuden a la audiencia, lo que hace que se suspenda ésta y se fije nueva fecha para su continuación (a pesar de los medios de apremio), y así se torna en una larga historia que no tiene otro motivo que erogar dinero para sostenerse el derecho que le asiste a la parte que desde un principio, es evidente la procedencia de sus prestaciones. Incluso viene dictándose la sentencia cuando ya ha transcurrido con exceso el término para la desocupación.

Son vicios que con frecuencia percatamos en la práctica y que dejan mucho que desear de la expedita administración de justicia, puesto que desvirtúan en absoluto la sana intención del legislador de proteger al inquilino, otorgándole defensas que no gozaba en leyes anteriores, pero que en ningún momento quiso que se valiera de ellas para escamotear a la justicia con un derecho que no le corresponde.

Desahogadas las pruebas, se cita a las partes para oír sentencia definitiva que deberá pronunciarse de inmediato.

La sentencia que ordena el desahucio es apelable en el efecto devolutivo; la que lo niegue es apelable en ambos efectos (art. 495).

La sentencia que decreta el desahucio podrá ejecutarse sin necesidad de otorgarse fianza, pero es incuestionable que si el demandado ofrece fianza deberá suspenderse la ejecución, hasta en tanto se resuelva en segunda instancia sobre el recurso planteado o en el amparo.

Declarada firme la sentencia que ordene el desahucio, si el inquilino no ha desocupado voluntariamente la localidad, deberá procederse al lanzamiento.

La diligencia de lanzamiento podrá entenderse con el mismo ejecutado si se encuentra, o con cualquiera de las personas de su familia, domésticos, porteros, agente de la policía o vecinos, pudiendo romperse las cerraduras de la puerta si fuese necesario y previa autorización del juez.

Al verificarse el lanzamiento, si el actor lo ha solicitado oportunamente, pueden embargarse bienes suficientes propiedad del demandado, bastantes para cubrir las cantidades adeudadas.

Hay dos momentos procesales en el juicio especial en los cuales se puede embargar bienes los que serán constituídos en depósito, hasta que se ordene su remate en el juicio correspondiente; estos momentos son: la diligencia de

requerimiento de pago y la diligencia de lanzamiento; siendo necesario para la procedencia de tal retención que el actor lo haya solicitado previamente. Por lo tanto, el actor puede solicitar que se practique embargo de bienes del deudor en la demanda misma, o inmediatamente a la ejecutorización de sentencia definitiva.

Si se embargan bienes al inquilino o demandado, éstos serán depositados a fin de que en el juicio ordinario de pago de pesos que al efecto se siga, seran sacados a remate, o en el propio especial de desahucio.

Esta es básicamente la regulación procedimental que nuestra ley de enjuiciamiento civil señala al juicio de desahucio.

El juicio especial de desahucio tal como se encuentra reglamentado, plantea varios problemas de índole jurídico. Expliquémoslos.

Efectivamente, por su especial modo de ser se revela contra principios generales del derecho y contra instituciones consagradas por él mismo. Este evento hace que llegue a tener cierta eficacia en la práctica, no obstante que se pugne por su modificación.

En primer lugar nos encontramos que en el juicio de desahucio se pueden embargar bienes propiedad del demandado y que éstos bienes quedarán constituidos en depósito hasta en tanto no se inicie el juicio de pago de rentas, en el cual deberá ordenarse su remate, cuando así sea.

La retención de bienes que se hace en el juicio de desahucio no puede tener otra naturaleza que la de un embargo precautorio, ya que como hemos visto, hay necesidad de iniciar otro juicio que tendrá por objeto el pago de las rentas que han quedado insolutas, cuando el inquilino desocupe el inmueble antes de sacar a remate los bienes embargados.

Este sistema seguido por nuestra ley procesal actual es defecutoso y contrario al principio de economía procesal, amén de ser lesivo a los intereses del arrendador. En este caso el legislador de 1932 siguió el mismo sistema adoptado por el Código de 1884, puesto que hay necesidad de iniciar otro juicio para obtener el pago de las rentas, en tal supuesto.

En el Código de 1884 se justificaba tal medida, aún cuando en rigor no se trataba de otro juicio sino del mismo juicio de desocupación por falta de pago de rentas, con sus dos períodos, la providencia de lanzamiento y el juicio propiamente dicho que era el que versaba sobre el pago de rentas adeudadas. Precisamente por esto, los bienes que eran retenidos en la diligencia de lanzamiento deberían ser rematados en el segundo período del juicio, fórmula adecuada en virtud de que la providencia de lanzamiento no era un juicio sino una simple medida cautelar o preliminar.

Pero en nuestro juicio especial de desahucio en vigor no se justifica tal

medida.

Y no se justifica por las siguientes razones: En primer lugar porque el juicio de desahucio es un verdadero juicio autónomo, independiente, un proceso en el cual las partes gozan de amplia libertad para probar su acción el autor y sus excepciones el demandado, un juicio en el cual se esclarecerá con una nitidez absoluta a quién de ambos litigantes le asiste la razón, si el actor o el demandado. Por esto mismo, la sentencia que se dicte concederá al desahucio dando la razón al actor, o negándolo y con ello dando satisfacción a las defensas planteadas por el demandado inquilino.

Si la sentencia decreta el desahucio, es incuestionable que ésta ha sido dicatada en tal sentido porque el actor ha probado que el demandado adeuda el importe de las rentas, y que por el contrario el demandado no pudo probar sus excepciones.

Ante tal evidencia, ¿qué necesidad hay de iniciar otro procedimiento con el cual se llegará al mismo resultado, a determinar que el inquilino adeuda el importe de rentas y que por lo mismo se le debe condenar al pago de ellas?. Recorrer este camino para llegar al resultado que ya conocíamos como verdad legal, en virtud de la sentencia firme y ejecutoriada que ya conocíamos en el juicio de desahucio, francamente es contrario al principio -entre otros- de economía procesal.

Ya se ha analizado que cuando se decreta el desahucio queda plenamente probado que el demandado adeuda el importe de las rentas y, precisamente por ello, se dicta en su contra tal sentencia, entonces, no hay pues necesidad de iniciar un nuevo procedimiento para llegar al mismo resultado.

Con la obligación de iniciar un nuevo juicio para obtener el cobro de las rentas, lo único que se consigue con ello es lesionar los intereses del arrendador, el cual después de haber soportado toda una serie de subterfugios del litigante de mala fe, durante el juicio de desahucio que terminó con la desocupación de la finca y retención de los bienes, tendrá necesidad de promover otro juicio no menos tedioso para cobrar sus rentas, o sea, que después de vencidos todos los obstáculos que se le han presentado por el litigante de mala fé durante la substanciación de la primera y segunda instancias y posiblemente el amparo, cuando pudiere llegarse al remate de los bienes embargados del juicio de desahucio.

Por supuesto, que los bienes que se hayan embargado al inquilino, rarísima vez serían bastantes para cubrir tanto las rentas que se adeuden, como los intereses moratorios y los gastos y costas judiciales originados con tal motivo.

Precisamente por esto, la mayoría de las veces los arrendadores se conforman con que el inquilino desocupe la localidad arrendada y se olvidan

del pago de las rentas que han quedado insolutas, celebrándose al efecto convenios que en realidad forzan al arrendador a tal olvido.

El hecho de que haya necesidad de iniciar un nuevo juicio para obtener el pago de las rentas, además de que como apuntábamos es contrario al principio de economía procesal, plantea otro grave problema de orden jurídico: la posibilidad, remota, pero de todos modos factible, de que se dicten sentencias contradictorias respecto de un mismo negocio, esto es, que puede darse el caso de que la sentencia que decreta el desahucio declare la falta de pago de rentas, y la que se dicte en el juicio sumario sobre pago de rentas declare que éstas no se adeuden.

Y no es esto todo, pues tal como se encuentra regulado el juicio de desahucio en el actual Código de 1932, menoscaba la institución de la cosa juzgada tan respetable en el mundo del Derecho.

En efecto, seguido el juicio de desahucio por falta de pago de rentas, se dicta sentencia decretando el lanzamiento toda vez que ha quedado acreditado que el inquilino moroso debe el monto de las rentas. Declarada firme esta sentencia al no ser recurrida, debe ejecutarse.

Se ha sostenido insistentemente en este capítulo que de acuerdo con nuestra legislación procesal, el juicio especial de desahucio tiene por objeto la desocupación y entrega de la finca arrendada, de lo que la sentencia que se dicta habrá de ordenar la desocupación y entrega, de proceder. En consecuencia, la ejecución de dicha resolución se concretará a desocupar y entregar el inmueble mediante el lanzamiento del inquilino.

Sin embargo, por la facultad que concede el artículo 492 del Código de Procedimientos Civiles el arrendatario puede hacer pago de las rentas en la misma diligencia de lanzamiento, y con ello se termina el juicio mismo. Esta medida introducida por la Ley, contraría el espíritu de la institución de la cosa juzgada.

Cuando se plantea una demanda y queda plenamente probada en juicio, la sentencia que se dicte a propósito de ella tendrá que ser congruente con la misma, y se ejecutará dando cumplimiento a lo ordenado en ella. En este supuesto la demanda pide la desocupación de la finca por causas de falta de pago de rentas, y no se pide el pago de las rentas sino única y exclusivamente la desocupación y entrega, ya que la finalidad del juicio de desahucio es esa; por lo tanto, la sentencia que se dicta ordena el lanzamiento sin interesarle el pago de renta alguna. Y su ejecución consiste en verificar el lanzamiento.

Así las cosas, cuando el numeral 492 aludido permite el pago de las rentas fuera de los palacios de desocupación, y en la propia diligencia de lanzamiento, o inclusive antes del remate, como prescribe el art. 498, no está ordenando la

ejecución de la sentencia porque hemos visto, la finalidad de ésta es la desocupación y no el pago.

En tal caso, el demandado no está cumpliendo voluntariamente con los puntos resolutivos de la sentencia, sino que está dejando sin materia el juicio porque con el pago ha destruído los presupuestos procesales de la acción de desalojo. Pero, ¿es posible que puedan destruirse los elementos que han dado origen a una acción, ya no digamos en el juicio sino después de terminado y de que ha sido declarada firme la sentencia dictada en el mismo, y en la ejecución de la propia sentencia?. Claro que nó. Es inexplicable que siendo la materia la desocupación por falta de pago, se termine el juicio por la causal misma de pago hasta antes de celebrarse el remate.

Permitir eso, es ponerse abiertamente en contra de la figura jurídica de la cosa juzgada y sin embargo, nuestro Código Procesal así lo establece en el procedimiento que nos ocupa.

Habrá que iniciarse tantos juicios de desahucio cuantas veces pague el inquilino antes del remate. Es ilógico sencillamente.

Los artículos 492 y 498 in fine, solamente se explican si entendemos como finalidad primordial del juicio de desahucio no la desocupación, como siempre hemos creído, sino el pago de las rentas, de tal manera que verificado el pago se considera satisfecha la finalidad del juicio de desahucio y sin materia, pero en tal caso debió haberse reglamentado en éstos términos para evitar los contrasentidos que hemos notado.

Por otra parte, la acción de desocupación no es ni ha sido nunca una acción autónoma como se ha hecho aparecer en nuestro juicio de desahucio, sino que siempre ha sido consecuencia de una acción principal, siempre ha sido una acción derivada de otra. Así tenemos la acción de desocupación en virtud de la rescisión del contrato, cual fuere la causal que lo origine, la desocupación derivada de la terminación del pacto inquilinario, de la nulidad o de la inexistencia del mismo. Siempre que nos refiramos a la acción de desocupación tendremos que hacerlo relacionándola con una principal.

Existen pues, otras vías ordinarias para lograr el pago de rentas y la desocupación y entrega de la localidad alquilada, como las mencionadas. El desahucio no debe entorpecerse con la exhibición del pago de rentas; se releva al inquilino ante su incumplimiento.

En resumen, para ejercitar la acción de desocupación es requisito sine quanon ejercitar previamente la acción principal, o sea que no podemos llegar a la desocupación sin antes no haber sido declarado como terminado el contrato, rescindido, nulo o inexistente. Pero como sería contrario al principio procesal de economía el ejercer la acción principal y hasta que ésta fuera

declarada precedente, en juicio por separado promover la acción derivada, se permite que se instauren al mismo tiempo, como señala la jurisprudencia.

Lo mismo debiera suceder en el juicio especial de desahucio por falta de pago de rentas.

Por todos los argumentos anteriores, sostenemos que debe ser modificado el capítulo respectivo que rige el desahucio, para normar en lugar del juicio de desahucio al juicio sumario de desocupación por falta de pago de rentas, el cual tendría por objeto el pago de las pensiones rentísticas, y solamente que éstas por el solo hecho no sean cubiertas se llegara al lanzamiento, pudiendo en este orden de ideas embargarse bienes propiedad del demandado, bienes que serían rematados en el mismo juicio y en otra fase, para con su producto hacerse el pago al arrendador o propietario; y no pudiendo el inquilino pagar durante el juicio, y si lo hace que no sea causal de terminación del juicio de desahucio.

Mas claramente, el desahucio que sea para obtener por el solo hecho del incumplimiento en el pago de rentas, la desocupación, pudiendo o no tener cabida el pago de rentas, pero sin suspender el procedimiento. Y a la vez, pudiérase iniciar un juicio diverso para demandar el pago de rentas, si es que no se ha pagado el importe de las mismas.

CONCLUSION: Actualmente se le da una tramitación especial a nuestro juicio de desahucio, a diferencia de la antigua providencia de lanzamiento, pareciéndonos lógico el limitarse el ejercicio de las excepciones, oponibles, por el arrendatario, y concluyendo este procedimiento con el pago de las rentas reclamadas nos parece injusto, teniéndolo como único objetivo la desocupación y entrega del inmueble arrendado, lo cual debiera constituir una causal más de rescisión del contrato de arrendamiento.

CAPITULO XXII.- EL DESAHUCIO EN EL DERECHO COMPARADO.

Vamos a ocuparnos en el presente capítulo de señalar cuál es la materia que en algunas legislaciones extranjeras se ha considerado como objeto del juicio de desahucio.

La materia del desahucio en nuestra legislación vigente la encontramos no solamente en la desocupación por falta de pago de dos o más mensualidades de renta, sino también en la desocupación por terminación o por rescisión del contrato o por nulidad del mismo, pero únicamente se señala una tramitación especial del mismo para los juicios motivados en la falta de pago de rentas.

Nos referiremos ahora a algunas de las legislaciones extranjeras, procurando compararlas con nuestro juicio de desahucio.

1.- DERECHO ESPAÑOL.- En primer lugar, nos avocaremos al derecho español por ser éste el que mayor influencia ha ejercido en el nuestro y sobre el Derecho Latinoamericano.

El derecho procesal civil español considera como causales del desahucio, la terminación del contrato de arrendamiento, ya sea porque haya expirado el plazo señalado en el mismo si se trata de un contrato por tiempo determinado, o porque haya transcurrido "el plazo del aviso que para la conclusión del contrato deba darse con arreglo a la ley, a lo pactado o a la costumbre general de cada pueblo" (art. 1562 de la Ley de Enjuiciamiento Civil Española, del año de 1881), y en la falta de pago del precio convenido.

Dice Caravantes: "El objeto de este juicio -refiriéndose al juicio sumario de desahucio- es, como hemos dicho, lanzar al arrendatario o inquilino de la finca para que ésta quede libre a disposición de su dueño. No se trata pues, en él de satisfacer el precio del arriendo o de los alquileres que se debían al propietario..."⁷⁸

En tales conceptos queda definido con entera exactitud cuál es el objeto del juicio de desahucio en la ley procesal española. Aún cuando se intente el desahucio por falta de pago de rentas, su finalidad será obtener la desocupación de la finca arrendada y, por lo tanto, se llegará a la desocupación así se pague el importe de las rentas durante la tramitación del juicio.

Esta es la concepción exacta del juicio de desahucio seguido por la falta de

⁷⁸CARAVANTES, JOSE VICENTE Y, "Tratado Histórico Crítico de los Procedimientos Judiciales en Materia Civil", Madrid, Edición 1858, Vol. 3, Pág. 211.

pago de rentas.

Si el desahucio es intentado por la falta de pago de rentas y éstas no son cubiertas durante la tramitación del juicio, se retendrán bienes suficientes propiedad del demandado en el momento de la diligencia de lanzamiento, los cuales se constituirán en depósito a fin de garantizar con ellos el importe de las rentas que hayan quedado insolutas y los gastos y costas del juicio, así como los desperfectos que se hayan ocasionado en la finca (arts. 1601 y 1602 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881). Este embargo quedará nulo de pleno derecho si dentro de los veinte días siguientes no solicitase su ratificación el actor en la demanda que sobre pago de rentas inicie en contra de su inquilino, señala el numeral 1602 del ordenamiento legal precisado.

Vemos con esto, que a semejanza de lo que acontece en nuestro derecho, se pueden retener bienes al demandado inquilino en el momento de la diligencia de lanzamiento para garantizar con ellos el pago de las rentas, y a semejanza también de lo que en nuestro Código Procesal sucede, se omite la regulación del remate de tales bienes, debiendo quedar sujeto el embargo precautorio a la ratificación en el nuevo juicio que se inicie a propósito del cobro de las rentas.

2.- DERECHO ITALIANO.- En el derecho italiano se consideran como causales del juicio sumario de desahucio: la terminación del contrato de arrendamiento y la falta de pago de las rentas; el derecho procesal italiano y el derecho procesal alemán, consideran al juicio de desahucio como un juicio monitorio, y por lo mismo, para su substanciación le asignan normas semejantes a la de tal procedimiento.⁷⁹

En el derecho italiano, cuando el desahucio se demanda por la falta de pago de rentas, el actor, intimando al demandado con el desahucio y en el mismo acto, lo requerirá por el pago de los "cánones" que se adeuden. Hecho ésto, se emplazará al demandado para que comparezca ante el tribunal a formular su oposición y a oponer excepciones (artículos 665 y 669 del Código Procesal Civil Italiano, este primer artículo a contrario sensu). Si transcorre el plazo del emplazamiento y no comparece el demandado a oponerse a la intimación y a hacer valer excepciones, o si comparece y se allana, "el juzgador convalidará el despido o desahucio y dispondrá con ordenanza al pié de la citación, la oposición en ella de la fórmula ejecutiva; pero si resulta o aparece probable que el intimado no ha tenido conocimiento de la propia citación o no

⁷⁹ GOLDSCHMIDT, JAMES, "Derecho Procesal Civil", Barcelona, Edición 1936, Pág. 513, y CALAMENDREI, PIERO, "El Procedimiento Monitorio", Buenos Aires, Edición 1946, Pág. 29.

ha podido comparecer por caso fortuito o fuerza mayor, el juzgador habrá de ordenar que se renueve la citación", dispone el numeral 663 del Código mencionado.

Si el demandado comparece y vierte oposición -la ley no lo dice, pero atendiendo a la doctrina-, se abrirá el contradictorio y no se despachará la fórmula ejecutiva toda vez que no se trata de un juicio monitorio.

Cuando el desahucio se haya intimado por falta de pago de rentas, para que pueda convalidarse la intimación será requisito indispensable que el actor o su apoderado ratifiquen en juicio que la morosidad persiste, pudiendo el juez, en este caso y como previene el artículo 662, segunda parte, del Código aludido, fijar una caución al arrendador para convalidar dicho desahucio.

Si el intimado comparece y opone excepciones y defensas, pero éstas no son fundadas en prueba escrita, el juzgador puede proceder a convalidar el desahucio, sin perjuicio de las excepciones, atendiendo a las condiciones siguientes: podrá despachar ejecución ordenando se preste caución por los daños y costas, y si la intimación al desahucio se realiza por falta de pago de rentas, podrá el juez antes declarar la convalidación, conceder al demandado una dilación, que no podrá ser mayor de veinte días para hacer el pago (art. 665); si el inquilino no acata la orden de pago, el juzgador tendrá por convalidada la intimación del desahucio y pronunciará decreto conminatorio por el pago de los cánones.

Ahora bien, si el actor solicita al mismo tiempo la desocupación y el pago de rentas, manda el artículo 664 del Código Italiano que el juzgador dictará dos resoluciones, es decir, intimará el desahucio por falta de pago de las rentas, y por separado dictará decreto de conminación por el pago de las rentas vencidas y las que estén por vencer, hasta la ejecución del desahucio, así como por las costas y gastos del juicio. Este decreto se asentará al pie de una copia de la intimación. Tal decreto será inmediatamente ejecutivo, pero en contra de él podrá proponerse oposición, mas si esto no sucede quedará convalidado.

En caso de que el demandado se oponga a la intimación del desahucio, después de que ésta haya quedado convalidada, alegando que no tuvo conocimiento oportuno de ella por irregularidad de la notificación o por caso fortuito o fuerza mayor, podrá darse entrada a tal oposición siempre que el demandado pruebe plenamente sus afirmaciones y que no hayan transcurrido más de diez días después de la ejecución de la resolución. Sigue señalando el art. 669 de dicho Código que si tal oposición se verifica antes de que se ejecute el lanzamiento, ésta no suspenderá el procedimiento ejecutivo, salvo que el juez por graves motivos ordene su suspensión, facultándose en este supuesto para imponer una caución al opositor.

Someramente, esta es la reglamentación del desahucio que marca el Código Procesal Civil de Italia.

Comparando el procedimiento para convalidar el desahucio por falta de pago de rentas del derecho italiano y nuestro llamado juicio de desahucio, nos encontramos con que tienen bastante semejanza; sin embargo, hay una diferencia fundamental consistente en que: en el procedimiento italiano, para convalidar el desahucio, se puede exigir la desocupación y el pago de las rentas al mismo tiempo, esto quiere decir que aún y cuando el inquilino pague el importe de las rentas durante la substanciación del juicio, se llegará al lanzamiento, o sea, que el contrato queda terminado en virtud del incumplimiento del inquilino.

En nuestro derecho, esto es materia de un juicio rescisorio por incumplimiento al contrato, pero su seguimiento es totalmente diferente con motivo de que no se ajusta a las reglas del juicio monitorio.

Pese a la diferencia señalada, el desahucio italiano guarda semejanza con el juicio sumario de desahucio regulado por los artículos 489 al 499 de nuestro Código Procesal Civil.

En efecto, así como en el derecho italiano la sola afirmación del actor es suficiente para que el juez intime con el desahucio al inquilino y lo comine por el pago de las rentas, en nuestra ley basta al juez la sola afirmación del actor de que se le adeuden dos o más pensiones de rentas, para que libre orden de requerimiento al demandado a fin de que justifique, en el momento de la diligencia, que se encuentra al corriente en el pago de las rentas y en caso de no hacerlo, se le prevenga que debe desocupar la finca arrendada, y si no comparece a oponer excepciones, seguirá siendo suficiente tal afirmación para que el juez dicte sentencia decretando el desahucio, sentencia que es análoga a la resolución que se dicta en el derecho italiano convalidando la intimación al desahucio.

Por tal razón, podemos afirmar que nuestro legislador de 1932 al regular el juicio que llamó de desahucio, se acercó bastante a la concepción del juicio monitorio europeo.

3.- DERECHO ARGENTINO.- Al juicio de desahucio en el Código Procesal de la Argentina, se le denomina juicio de "desalojo", y contrariamente a lo que sucede en el Código Procesal Civil Italiano y en el Uruguayo, que lo consideran como un juicio ejecutivo, el Código Argentino procedimental lo regula como un juicio de cognición, así lo sostiene enfáticamente su comentarista Ricardo Reimundin cuando dice: "El juicio de desalojo o juicio de desahucio es el procedimiento sumario por el cual el actor persigue que el demandado desocupe

el inmueble litigioso y lo deje a su disposición."

"Se trata de un juicio declarativo, sumario y de trámite especial; pero en modo alguno puede sostenerse que la sumariedad y especialidad del procedimiento confieren a dicho juicio la naturaleza del juicio ejecutivo; es decir, que constituye un proceso de conocimiento y no un medio de ejecución forzada" ⁸⁰.

Este juicio argentino de desalojo considera como sus causales: la falta de pago de las rentas convenidas; cuando el propietario de una sola finca tenga necesidad de ocuparla; cuando el inmueble rentado no sea indispensable al inquilino; cuando haya necesidad de reparar la finca, transformarla o demolerla; cuando el inquilino haga mal uso de la finca; y cuando el inquilino subarriende sin autorización del propietario.

Señala el art. 20 de la Ley 13.581 de la Argentina, que si se demanda el desalojo por falta de pago, puede el demandado paralizar los efectos de la acción mediante el pago total de los alquileres, intereses y costas del juicio.

El juicio de desalojo argentino es semejante al nuestro, llamado de desahucio, en cuanto que en tal juicio es posible obtener la suspensión del lanzamiento mediante el pago de las rentas, por lo que le son aplicables los comentarios verídicos anteriormente respecto de nuestro juicio de desahucio especial. En consecuencia, este juicio de desalojo que nos ocupa originado por la falta de pago de rentas, es similar al nuestro.

4.- DERECHO URUGUAYO.- El Código de Procedimientos Civiles del Uruguay, considera como causas del juicio de desahucio o desalojo las siguientes: la terminación del plazo señalado en el contrato, cuando éste ha sido celebrado por escrito; y la falta de pago de las rentas convenidas (arts. 1247 y 1255).

De estos dos tipos de desahucio nos interesa aquel que se origina por la falta de pago de rentas, por tener puntos de contacto con el juicio reglamentado por nuestra legislación procesal civil.

Presentada la demanda de desahucio -prescriben los numerales 1247 y 1248 del Código Procesal Uruguayo- por falta de pago de rentas, el juzgador intimará al inquilino que deberá desocupar dentro de los plazos legales marcados, que no tiene caso mencionar.

Si el actor reclama en el mismo juicio el pago de las rentas adeudadas, se librará orden de embargo para que en la diligencia de requerimiento o

⁸⁰ REIMUNDIN, RICARDO, "Derecho Procesal Civil", Buenos Aires, Edición 1957, Vol. 2, Pág. 154.

intimación se embarguen "los bienes sujetos al privilegio acordado por el código civil al crédito del arrendador" (artículo 1249), embargo que podrá ser mejorado en otros bienes del arrendatario si los primeros no fuesen suficientes (art. 1253).

Cuando el demandado comparece en juicio dentro del plazo de ley y reclama la intimación y el embargo, oponiendo la excepción de pago o cualquier otra, se recibirá el juicio a prueba tramitándose conforme a las normas del juicio ejecutivo, y la sentencia que se dicte ordenará hacer efectivo el desalojo y el pago de las rentas, o bien alzará la intimación y el embargo, es decir, absolverá al inquilino, como manda el artículo 1250 del cuerpo legal en comento.

Si el contrato ha sido celebrado por escrito y el inquilino ha dejado de pagar las rentas por dos períodos consecutivos, el actor podrá intentar la acción de desalojo por falta de pago de rentas, en la vía sumaria conforme lo hemos descrito, o bien podrá optar por la rescisión del contrato con el pago de los daños y perjuicios y demás prestaciones establecidas por el artículo 1784 del Código Civil uruguayo. Si el actor opta por la segunda solución, el juicio deberá tramitarse en la vía ordinaria (art.1253)

En ejecución de la sentencia que ordena el desahucio y el pago de las rentas, se designarán peritos valuadores a fin de que puedan sacarse a remate los bienes embargados en el juicio.

Esta es a grandes rasgos la regulación que el Código Procesal Uruguayo manifiesta para el juicio de desahucio o desalojo.

El juicio de desalojo uruguayo originado en la falta de pago de rentas es semejante al procedimiento de convalidación del desahucio por falta de pago de rentas italiano; sin embargo, el juicio de desalojo uruguayo nos parece más exacto porque basta la afirmación del actor de que se le adeudan las rentas para que se despache la intimación del desahucio y la orden de embargo, embargo que no es precautorio sino definitivo, a menos que se pruebe que el inquilino ha dado cumplimiento con su obligación de pago de rentas que se le reclaman. Y resulta ser mejor el juicio de desalojo uruguayo porque el actor no necesita otorgar fianza para que se declare procedente el desahucio y el pago de rentas cuando el demandado no ha comparecido a juicio ni opuesto excepciones, ni necesitan tampoco el actor ni su apoderado ratificar que el demandado inquilino persiste en su conducta morosa en el pago de pensiones rentísticas, como acontece en el procedimiento de convalidación del desahucio italiano.

La explicación de estas diferencias en su esencia es bien sencillo de apreciar, el proceso italiano es un juicio monitorio y el uruguayo es un

auténtico juicio ejecutivo.

El juicio de desalojo del Uruguay guarda ciertas semejanzas con el nuestro de desahucio, no obstante aquel supera con mucha ventaja al nuestro. Aquel es un juicio ejecutivo que tiene por objeto la desocupación y entrega de la finca arrendada y el pago de las rentas que hayan quedado insolutas; en cambio el nuestro tiene únicamente por objeto la desocupación de la finca. El juicio de desahucio mexicano no constituye un juicio ejecutivo sino que más bien participa de la naturaleza del juicio monitorio referido.

El juicio de desahucio uruguayo, cuya reglamentación nos parece la más avanzada y adecuada a la defensa del derecho de propiedad del arrendador, señala un nuevo dato de interés para la teoría del Derecho, esto es, da por terminado el contrato de arrendamiento como igualmente acontece en la ley procesal italiana.

A mayor abundamiento, si se ha celebrado un contrato de arrendamiento por un plazo determinado, pero el inquilino no paga el importe de las rentas, el actor estará facultado para demandarle la rescisión del contrato y darlo por terminado mediante la propia rescisión, pero puede también demandarle el desalojo y el pago de rentas insolutas, y mediante éste último juicio menos complicado obtiene la desocupación y entrega de la localidad dada en arriendo y el pago en cuestión, o sea, da por terminado el arrendamiento toda vez que recupera su inmueble, cosa que no sucede en nuestro Derecho, pues el juicio de desahucio no declara la terminación del contrato, pues si el inquilino paga el importe de las rentas que motivaron al mismo continuará en posesión del inmueble, y será hasta con el juicio rescisorio que se siga cuando quede finalmente terminado el arrendamiento, lo cual deduce que si la acción rescisoria no se intenta,, el contrato consiguientemente subsistirá hasta verificarse el vencimiento de su plazo. Tal hipótesis se desprende de la lectura del artículo 2483 del Código Civil, el cual precisa las causas que dan por terminado el contrato locativo.

Tales consideraciones nos mueven a pensar que en caso de que se dé seguimiento a un juicio de desahucio en contra del inquilino que ha celebrado contrato por tiempo determinado, si el plazo no ha vencido todavía, aún cuando se le lance en virtud del desahucio, el contrato de arrendamiento no quedará terminado; por lo mismo, si el inquilino exhibe el importe de las rentas adeudadas a la fecha y demanda la reposición en la localidad materia del arrendamiento, creemos que tal demanda será procedente mientras no haya una sentencia que declare rescindido el pacto inquilinario.

Así las cosas, hemos realizado una breve referencia a otras legislaciones para compararlas con la nuestra en los puntos que nos interesan, sin pretender

desde luego un tratado exhaustivo; pero sí es nuestro propósito resaltar aquellos tópicos en los que más avenimiento encuentran con nuestro Derecho, para recalcar los errores del llamado y nuestro juicio de desahucio y propugnar por su enmienda reformista.

CONCLUSION: La legislación extranjera analizada, resulta ser más exacta por preveer causales de desalojo más justas, se amplían las causas que pueden motivar el desahucio, lo cual nos parece benéfico en comparación con nuestra legislación procesal.

La idea de dotar de ejecutividad al juicio de desahucio, lo es en defensa de los derechos de la parte arrendadora, por lo que la legislación procesal Uruguaya en la materia, resulta ser la más apegada a la ideas expuestas en este trabajo.

CONCLUSIONES

El tema específico de la tesis es relativo al contrato de arrendamiento, y para poder comprender su amplitud es necesario hacer un estudio de la teoría general de los contratos.

El contrato de arrendamiento por su naturaleza jurídica, es consensual, oneroso, de tracto sucesivo, principal, bilateral, conmutativo y temporal.

El contrato de arrendamiento ha tenido una gran evolución, habiendo tomado en nuestros días un aspecto social debido a las necesidades económicas de los grandes núcleos de población, por lo que se ha convertido en un contrato sui generis.

A pesar que hoy día se prohíben las vinculaciones jurídicas perpetuas, parece vacilar la naturaleza del arrendamiento.

El acto del arrendador al celebrar dicho contrato, es de carácter de disposición; el derecho del arrendatario lo es personal u obligacional.

El arrendamiento tiene finalidades socioeconómicas muy precisas; y el primer antecedente ya debidamente estructurado lo encontramos desde Roma; el antecedente inmediato lo tenemos en el Derecho Español.

Uno de los principales problemas al que se enfrenta nuestra Ciudad, es el de escasez o falta de viviendas destinadas a las clases populares, debido a la presión demográfica tan elevada; la falta de una adecuada planeación de la Ciudad de México acarrea graves problemas con la consecuente creación de colonias aldeañas que no cuentan con servicios urbanísticos suficientes.

El problema de la vivienda se encuentra estrechamente vinculado con el de las clases sociales, natalidad, salubridad y criminalidad, entre otros. Se han tomado medidas económicas y legislativas para encontrar una solución a la problemática enquinlinaria, pues una buena parte de la necesidad de habitar se remedia con el arriendo.

Es necesario crear una Legislación en materia de arrendamiento justa y equilibrada, dadas las imperantes condiciones actuales de la clase inquilinaria. Debe propugnarse por una armonía entre los intereses del arrendador y el arrendatario; la mencionada Ley deberá tener un carácter de Social, pese a la disyuntiva filosófica que dicho término origine, y como principal característica la de fijación de un precio por el alquiler en base al valor del inmueble de tipo catastral; la exención de impuestos prediales podrá ser un buen aliciente para el propietario que desee construir inmuebles destinados a su locación; comprensión por parte del Fisco de que el reavalúo de inmuebles para tal fin

recaudaría cantidades más justas; en fin, una Ley que quede enmarcada en el marco constitucional.

Algunos cambios se proponen, una reglamentación más amplia respecto a la obligación del inquilino de asegurar la finca por cualquier evento riesgoso sería materia productiva; la inadecuada Legislación actual sobre este tema y la emergente, establece una situación de inequidad para los propietarios, se impide realmente discutir las bases de la contratación, aún y cuando reconozcamos que el interés social tan socorrido no lo podemos pasar por alto.

El problema inquilinario comprende muchos aspectos:

1.- Las construcciones actuales son insuficientes para satisfacer las necesidades de habitación.

2.- La inversión privada se ha encaminado a la construcción de localidades de lujo, con ánimo de lucro.

3.- El problema no se resuelve con la simple orientación de los inversionistas hacia el solo propósito de construir para salvar la necesidad de ocupación, sino que a los ocupantes debe obligarse a la conservación de lo que ocupan.

4.- Debido al alto costo de los terrenos y casas, se hace inaccesible la adquisición de los mismos en propiedad por los inquilinos, por lo reducido e insuficiente de sus ingresos; existe un desajuste en relación a los salarios que impide una correcta rentabilidad en las habitaciones; la elevación de los precios de artículos de primera necesidad impide que se destine a rentas un porcentaje adecuado.

Todo esto y más, hace del arrendamiento un caos. Compete a los estudiosos de otras materias aportar sus soluciones.

Se requiere de un intervencionismo estatal planificado y planeado, con un adecuado control y al amparo de la libertad de estipulaciones. Nos atrevemos a recomendar lo siguiente:

1.- Creación de un organismo público encargado del fomento a la inversión en construcción de inmuebles destinados al arriendo para las clases populares, pero sin clasificación de los que puedan ocupar.

2.- Otorgamiento de subsidios a los particulares que quieran invertir por tal concepto.

3.- Orientación a la clase inquilinaria acerca de los beneficios que represente el hecho de tomar en arrendamiento inmuebles bajo una normatividad legal justa y proporcionada, de acuerdo a sus posibilidades económicas.

Habrá que sacrificar la venerable institución de que "la autonomía de la voluntad, en su manifestación primordial, consistente en la libertad de contratar

y de determinar voluntariamente el alcance y monto de las obligaciones y derechos nacidos del contrato", en aras del "interés público".

Por otro lado, que quede bien claro que es incuestionable que el arrendamiento sigue la naturaleza del derecho de propiedad individual, de tal modo que cualquier variación en su contenido y alcance o límites de este derecho, alcanza al arrendamiento como manifestación.

Cuando la Ley consagra el derecho de propiedad como un derecho absoluto, las normas que rigen al arrendamiento tienden a favorecer a los propietarios arrendadores; una vez que a la propiedad privada se le atribuyen notas de ser una función social, la situación se invierte, juegan los intereses, pues las normas reguladoras del arrendamiento se vuelven protectoras de los inquilinos. Cuando la propiedad privada deje de ser el régimen social imperante, desaparecerá el arrendamiento como institución de Derecho Privado, para volver a ser como en su origen, un contrato de carácter público.

Hoy día, sin lugar a dudas, al arrendamiento se le da un contenido de Derecho Público, no obstante ser una figura contractual eminentemente de Derecho Privado.

El complejo problema de la vivienda es en el fondo de naturaleza económica y motiva funestas repercusiones sociales. Se requiere el esfuerzo conjunto del Estado y los particulares, dándoles la bienvenida a todos los expertos en otras materias para intervenir.

Como hemos dicho, el contrato de arrendamiento es el medio más usual para satisfacer la necesidad de vivienda, y por lo tanto una situación apremiante; por lo cual se justifica la imposición a las modalidades de la propiedad rentable a través de normas de emergencia, con la pretensión de proteger al más débil.

En la Legislación Comparada existe una clara intervención estatal en la fijación de los términos contractuales, destacándose la importancia del problema de la vivienda y por consecuencia la del arrendamiento inmobiliario urbano.

También en los Estados de la República abunda la materia relativa a la congelación y prórroga indefinida de los arrendamientos.

Son muchas las Leyes que se ocupan de una u otra forma de esta problemática, siempre relacionándose al arrendamiento como medio de atender a la vivienda. Es patente el interés del Estado por la trascendencia del problema y por su urgente solución. Los abogados tan solo podrán pensar en la justicia, pero no les corresponde el fondo económico del asunto.

Toda innovación en materia legislativa es de suyo peligrosa si no se toma en consideración la realidad que pretende regir; por ello, en las reformas que a continuación propongo, he preferido tomar en cuenta mi experiencia jurídica,

los antecedentes legislativos, criterios jurisprudenciales y aspectos doctrinarios, que según mi corta experiencia y criterio jurídico considero que contribuyen a solucionar el problema que es materia de esta tesis profesional.

Por lo anterior, no paso por alto el hecho de que la materia procesal también requiere de profundos cambios, los cuales habrán de consistir en que el juicio sumario de desahucio se limite a los escritos de demanda y contestación exclusivamente, para fijar la controversia y ofrecer toda clase de probanzas permitidas por la ley; la audiencia de fijación de litis, recepción y desahogo de pruebas, alegatos y sentencia, debe celebrarse dentro de un plazo sumamente corto a la fecha de notificación y emplazamiento a juicio, para acelerar el proceso y que nuestro régimen procesal contemple, en realidad, un verdadero juicio sumario por su rapidez.

El juicio especial de desahucio debería observar lineamientos procesales más rápidos y más severos; el término para desocupar debe reducirse a plazos más cortos.

El pago en el juicio de desahucio, habría de hacerse cuando más tarde al vencerse el término para contestar la demanda, pero nunca fuera de ese término. Ello con el objeto de acelerar el cumplimiento de la voluntad de las partes.

Una vez declarado terminado o rescindido el contrato, el término para desocupar el inmueble arrendado debería ser sumamente breve, para no lesionar el por sí ya lesionado derecho de disponer el arrendador de inmediato de su propiedad.

El arrendatario tiene solamente una posesión de hecho y de ninguna manera una posesión de derecho, es un simple detentador, un poseedor precario o un poseedor a nombre de otro.

Sería arriesgado sostener que en el desahucio se lance primero y luego se emplace, bajo una caución; sería lo ideal, pero desde luego se infringiría la más elemental garantía individual. Para no rebasar los límites de este ensayo, nos limitaremos a ofrecer una enmienda legislativa sustantiva, además de creer como buena la idea de constituir como causal de rescisión del contrato inquilinario la situación de que el arrendador demande por tres veces el desahucio.

PROYECTO DE LEY
INQUILINARIA

ART. 1.- Es poseedor de una cosa el que la tiene en su poder con ánimo de ser su dueño. Posee un derecho, quien puede legalmente ejercitarlo para hacer que se reconozca o se restablezca.

ART. 2.- El arrendatario o quien ocupe o goce la tenencia de una cosa con título similar a nombre de otro, aunque tenga el ánimo de adquirirla en propiedad, es un simple detentador y no un poseedor de Derecho.

ART. 3.- El que posee a nombre de otro, no es poseedor en Derecho sino un detentador contra el que no se puede ejercitar acción plenaria posesoria y contra el que no se puede controvertir derechos de propiedad, por mantener la cosa en su poder a título precario.

ART. 4.- El arrendatario está obligado en todo momento a poner en conocimiento del propietario, dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes al hecho, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o abiertamente prepare en la cosa arrendada, a efecto de garantizarse la posesión de hecho en forma pacífica y continúa, bajo la pena que de no hacerlo en la brevedad posible pagará los daños y perjuicios que su omisión cause. Lo dispuesto en éste artículo no priva al arrendatario del derecho de defender la cosa, como detentador, dada en arrendamiento. La inobservancia de esta norma dará lugar a la rescisión.

ART. 5.- Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso temporal de una cosa, y la otra a pagar por ese uso un precio cierto.

ART. 6.- La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o con cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada.

ART. 7.- Las presentes disposiciones son de orden público e interés social, por lo tanto son irrenunciables y cualquier estipulación en contrario estará afectada de nulidad absoluta.

ART. 8.- En ningún caso los arrendamientos podrán exceder de cinco años.

ART. 9.- El contrato de arrendamiento de bienes inmuebles deberá otorgarse por escrito. En caso de que no se hubiese otorgado por escrito, las partes tienen derecho para demandar judicialmente su otorgamiento y firma, tomando como base la redacción del mismo lo establecido en esta Ley.

Si dentro del procedimiento existiera negativa infundada por parte del arrendatario para el otorgamiento del contrato, ello será causa de rescisión del mismo. La acción rescisoria fundada en esta causa deberá ejercitarse dentro de los treinta días siguientes a la fecha de notificación de la sentencia que se dicte en el juicio de otorgamiento del contrato.

Si fuere el arrendador quien se negara a otorgar el contrato por escrito, la sentencia que se dicte deberá condenarlo al pago de daños y perjuicios y de las costas, sin perjuicio de que el juez otorgue el contrato en su rebeldía por escrito.

ART. 10.- Para el ejercicio de las acciones que la Ley concede a los arrendadores será requisito indispensable acompañar a la demandada el contrato de arrendamiento debidamente registrado en la Tesorería del Departamento del Distrito Federal. Si se acompaña a la demanda un contrato no registrado, el Juez suspenderá la tramitación del juicio previniendo al arrendador para que cumpla con el requisito del registro. Lo mismo se observará para el arrendatario.

ART. 11.- El precio del arrendamiento no podrá exceder en ningún caso del quince por ciento anual del valor total del inmueble arrendado.

ART. 12.- Para determinar el valor del inmueble que se arriende, se tomará en cuenta el avalúo que sobre el mismo realice la Oficina de Catastro del Departamento del Distrito Federal. El arrendador deberá solicitar a la Oficina de Catastro el avalúo del inmueble que pretende arrendar, el cual deberá anexarse como parte integrante al contrato.

ART. 13.- Cuando se arrienden bienes muebles u otros, el precio será fijado libremente por las partes.

ART. 14.- El término de todo arrendamiento de inmuebles, ya sean para destinarse a casa habitación, al ejercicio del comercio o de una industria o

cualquier otro giro, será de un año forzoso para ambas partes, salvo que se fije un término menor, siempre forzoso.

ART. 15.- Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que puedan usarse sin consumirse por su primer uso, excepto aquellos que las Leyes prohíban y los derechos estrictamente personales.

ART. 16.- El que no fuere dueño de la cosa podrá arrendarla si tiene facultades para celebrar el contrato, ya sea en virtud de autorización del dueño o por disposición de la Ley. En el primer caso la constitución del arrendamiento se sujetará a los límites fijados en la autorización, y en el segundo a los que la Ley haya fijado a los administradores de bienes ajenos.

ART. 17.- No puede arrendar el copropietario de cosa indivisa sin el consentimiento expreso de los otros copropietarios.

ART. 18.- Se prohíbe a los Magistrados, Jueces y cualesquiera otros empleados públicos, tomar en arrendamiento, por sí o por interpósita persona, los bienes que deban arrendarse en los negocios en que intervengan. Igualmente se prohíbe a los encargados de establecimientos públicos y a los servidores públicos, tomar en arrendamiento los bienes que con los expresados caracteres administren.

ART. 19.- Si durante la vigencia del contrato de arrendamiento, por cualquier motivo se verificare la transmisión de la propiedad, éste se tendrá por terminado. Si la transmisión de la propiedad se hiciere por causa de utilidad pública, el contrato se rescindirá, teniendo obligación el expropiador de indemnizar a las partes conforme a lo que establezcan las Leyes respectivas.

ART. 20.- Los arrendamientos de bienes nacionales o de establecimientos públicos estarán sujetos a las disposiciones del Derecho Administrativo, a falta de disposición de la presente Ley.

ART. 21.- Todo contrato de arrendamiento deberá contener los nombres completos de las partes, razón o denominación social si se trata de personas morales, acompañándose copia del testimonio notarial con el que se acredite ello si es persona moral, el carácter del otorgante del contrato y sus facultades para poderlo celebrar si es persona moral, acompañándose igualmente copia del testimonio notarial donde se señalen tales circunstancias, la ubicación exacta

del bien arrendado, descripción del mismo con el inventario de que se compone si lo hubiere, el monto de la renta mensual, el término del contrato y todos aquellos antecedentes y cláusulas a que las partes se obligan. Deberá también incluirse el señalamiento de domicilio de cada contratante para efectos procesales.

ART. 22.- La renta siempre será pagadera en moneda nacional.

ART. 23.- El lugar de pago de las rentas será en el domicilio del arrendador que señale en el contrato.

ART. 24.- La fecha de pago de cada mensualidad rentística será dentro de los primeros cinco días de cada mes, por adelantado, siendo en todo caso la forma de pago por períodos mensuales.

ART. 25.- Todo mes de arrendamiento es forzoso, por lo que aún y cuando se ocupe la localidad en un lapso menor al de un mes, habrá obligación de pagarlo íntegramente.

ART. 26.- En caso de no cubrirse oportunamente la renta en el plazo señalado, el arrendatario pagará en concepto de intereses moratorios un diez por ciento de la misma, sin perjuicio de tener por rescindido el contrato.

ART. 27.- El arrendador está obligado a entregar al arrendatario la cosa arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido, y si no hubo convenio expreso para aquel a que por su misma naturaleza estuviere destinada.

ART. 28.- El arrendador tiene obligación de conservar la cosa arrendada durante el arrendamiento en el mismo estado, haciendo para ello todas las reparaciones urgentes e indispensables para que la cosa sirva al destino pactado o al natural.

ART. 29.- Se prohíbe al arrendador estorbar o embarazar de manera alguna el uso de la cosa, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables.

ART. 30.- Debe el arrendador garantizar el uso pacífico de la cosa al arrendatario por todo el tiempo del contrato, y responder por los daños y perjuicios que sufra el último por los defectos o vicios ocultos de la cosa

anteriores al arrendamiento así como por la desposesión.

ART. 31.- El arrendatario está obligado a recibir la cosa dada en arrendamiento, debiendo ser la entrega en el tiempo convenido, y si no hubiere convenio en tal sentido, luego que el arrendador fuere requerido por el arrendatario para la entrega.

ART. 32.- El arrendatario no puede mudar la forma de la cosa arrendada en ningún momento ni intervenir en forma ilegítima en el uso de la misma. El arrendador únicamente podrá hacerlo en el supuesto contenido en el artículo 29.

ART. 33.- Si el arrendador no cumpliere con hacer las reparaciones urgentes e indispensables para el uso a que está destinada la cosa, quedará a elección del arrendatario solicitar la rescisión del contrato o estrechar al primero al cumplimiento de su obligación, decidiendo en todo caso el Juez sobre el pago de daños y perjuicios por falta de oportunidad en las reparaciones.

ART. 34.- Si el arrendador fuere vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada, puede el arrendatario reclamar una disminución en la renta o la rescisión del contrato con el pago de daños y perjuicios, a su elección.

ART. 35.- En caso de sobrevenir vicios o defectos ocultos en la cosa anteriores al arrendamiento que impidan el uso, sin culpa del arrendatario, éste puede pedir una disminución en la renta o la rescisión del contrato, a su elección.

ART. 36.- Si al término del arrendamiento hubiere algún saldo pendiente entre las partes y alguna acción o derecho que ejercitar, se depositará judicialmente el saldo referido hasta en tanto el Juez resuelva.

ART. 37.- Todas las mejoras hechas en la cosa arrendada quedarán en beneficio de la misma, sin ningún cargo por parte del arrendador, debiendo además contar el arrendatario con la autorización expresa del arrendador para llevar a cabo las mismas, bajo pena de rescisión del contrato.

ART. 38.- El arrendatario está obligado a satisfacer la renta en la forma y tiempo señalados. Responderá de los perjuicios que la cosa arrendada sufra y por los daños causados, ya sea por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes, demás ocupantes, cosas o animales que tenga o en virtud de

cualquier otra persona que se encuentre en la cosa arrendada. El arrendador en ningún caso será responsable de las personas, cosas o animales que se encuentren en la cosa arrendada mientras el arrendatario ocupe la misma, salvo prueba en contrario.

ART. 39.- El arrendatario debe servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella.

ART. 40.- El arrendatario está obligado a pagar hasta que desocupe y entregue el inmueble arrendado, el consumo de energía eléctrica, de agua, de gas, de teléfono, cuotas por concepto de vigilancia y mantenimiento de la localidad, y demás servicios de que se aproveche con motivo de su ocupación.

ART. 41.- El pago de la renta se genera a partir de la fecha de celebración del contrato, salvo que el arrendatario acredite haber recibido la cosa después, en cuyo caso deberá cubrirla a partir de ese momento en los términos señalados.

ART. 42.- El arrendatario tendrá la obligación de pagar la renta hasta el último momento en que desocupe y haga entrega del inmueble totalmente vacío al arrendador o a quien sus derechos represente.

ART. 43.- Si el precio del arrendamiento debiere pagarse en frutos y el arrendatario no los entregare en el tiempo debido, está obligado a pagar en dinero el mayor precio que tuvieren dentro del tiempo señalado.

ART. 44.- Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente el uso de la cosa dada en arriendo, quedarán suspendidas las obligaciones del arrendatario mientras dure el impedimento, y si éstos duran por más de tres meses, podrá solicitar la rescisión del contrato. Si solo queda impedido parcialmente el uso de la cosa, podrá elegir entre la reducción parcial de la renta o por la rescisión del contrato si dicho impedimento dura por más de tres meses.

ART. 45.- Si la privación del uso proviene de la evicción de la cosa, se observará lo dispuesto en el artículo 44, y si mediase mala fé por parte del arrendador, responderá también por los daños y perjuicios.

ART. 46.- El arrendatario tendrá obligación de asegurar la cosa arrendada contra robo, golpes, temblor, inundación, incendio, sequía y demás eventos

riesgosos, dentro de los quince días siguientes a que surta efectos el contrato, bajo pena de responsabilizarse por cualquier riesgo que padezca la cosa en este tiempo, sin perjuicio de solicitar el arrendador la rescisión del contrato en caso de incumplimiento. El arrendatario obtendrá póliza de seguro por dichos conceptos, señalando como único beneficiario preferente e irrevocable al arrendador o propietario. El valor de la cosa asegurada será el mismo mediante el cual se determine el monto de la renta. El incendio se presume causado por culpa del arrendatario, salvo prueba en contrario.

ART. 47.- El arrendatario igualmente tendrá obligación de garantizar el cumplimiento y pago de sus obligaciones, y para ello contará con un plazo de quince días para otorgar fianza a favor del arrendador a partir de la vigencia del contrato, bajo pena de rescindirse el contrato.

ART. 48.- Tanto la póliza de seguro como la de fianza a que se refieren los dos artículos anteriores, deberán renovarse cada año que transcurra del arrendamiento por parte del arrendatario y a la entera satisfacción del arrendador, pues de lo contrario habrá lugar a la rescisión del contrato sin responsabilidad alguna para éste último.

ART. 49.- Cualquier variación en la cosa arrendada no autorizada por el arrendador o prohibida por esta Ley, quedará a exclusiva cuenta del arrendatario, siendo responsable por los daños y perjuicios ocasionados, independientemente de tenerse por rescindido el contrato.

ART. 50.- Hay obligación de devolver la cosa arrendada con todas sus pertenencias y accesiones, en el mismo buen estado en que se entregó, salvo el menoscabo normal derivado del uso. Cualquier tipo de reparación no reportada por el arrendatario dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes a la necesidad de hacerla por parte del arrendador, será responsable el primero de ellos, sin perjuicio de tenerse por rescindido el contrato.

ART. 51.- La Ley presume que la cosa se entregó en buen estado y apta para servir, con el inventario correspondiente, salvo prueba en contrario.

ART. 52.- Cualquier reparación de poca importancia correrá a cargo del arrendatario, bajo pena de rescisión del contrato.

ART. 53.- El arrendatario que por causa de reparaciones urgentes o

indispensables atribuibles al arrendador, pierda el uso parcial de la cosa por más de dos meses, tendrá derecho a disminución de rentas o a la rescisión del contrato. Si la pérdida fuere total, el contrato se dará por rescindido, indemnizándose al arrendatario por los posibles daños y perjuicios que ello origine.

ART. 54.- Siempre que el arrendatario se encuentre al corriente en el pago de las rentas, haya realizado mejoras en el inmueble y no se le haya condenado al cumplimiento de alguna obligación mediante resolución ejecutoriada respecto de la cosa que ocupa, y haya ocupado la misma ininterrumpidamente por más de cuatro años, tendrá derecho a que en igualdad de condiciones se le prefiera sobre otro interesado en el nuevo arrendamiento por un año más. También gozará del derecho del tanto si el propietario desea vender la localidad arrendada, sujetándose el ejercicio de éste beneficio a las reglas que señala el artículo siguiente.

ART. 55.- Para el caso de que el arrendador quiera vender el inmueble arrendado, además de los requisitos señalados en el artículo anterior que deberá cumplir el arrendatario, deberá el propietario darle aviso judicial al inquilino manifestándole los términos del ofrecimiento, precio del inmueble, plazo para su pago total, forma de pago, lugar de pago, Notario Público ante quien se otorgue Escritura Pública, fecha de firma del contrato de compraventa y demás elementos de la oferta, debiendo el arrendatario interesado manifestar su voluntad de aceptación dentro de los cinco días siguientes a la notificación, acompañando billete de depósito por la suma global pactada. De variar algún término hecha la notificación, deberá darse nuevo aviso al inquilino bajo estos supuestos.

ART. 56.- Toda localidad que pretenda rentarse, deberá cumplir con las condiciones de salubridad e higiene que ordenen las Leyes respectivas, siendo obligación del arrendatario la obtención de cualquier autorización en estas materias para el funcionamiento adecuado de la localidad.

ART. 57.- El propietario o arrendador no pueden rehusarse para la constitución de la fianza o del seguro locativo, a Fiador o Asegurador que reúna los requisitos señalados por la Ley para otorgar la póliza respectiva.

ART. 58.- En caso de venta del inmueble arrendado, los Notarios Públicos deberán de cerciorarse del cumplimiento de los requisitos marcados por esta Ley

para proceder a la escrituración respectiva, bajo pena de nulidad absoluta de la Escritura.

ART. 59.- Para el caso de arrendamiento de bienes muebles, derechos u otros objetos que no sean inmuebles, las partes libremente fijarán los términos de la contratación, siempre que no se contravengan las disposiciones de esta Ley y que las mismas sean compatibles con la naturaleza de esos bienes.

ART. 60.- Queda estrictamente prohibido el subarriendo, la cesión, traspaso o la transmisión a cualquier título de la cosa arrendada, ni en parte ni en su totalidad, y si lo hace el arrendatario será responsable solidaria y mancomunadamente junto con quien lo haga de los daños y perjuicios que se ocasionen, además de tener lugar la rescisión del contrato de arrendamiento. No se dará efecto jurídico alguno a dicha transmisión, a cualquier título. Salvo autorización expresa del arrendador, podrá éste permitir dicha transmisión, sujetándose a lo prescrito por esta Ley.

ART. 61.- Todos los arrendamientos de inmuebles concluirán al término señalado en esta Ley. Vencido el término, si el arrendatario continúa en la tenencia de la cosa sin la oposición del arrendador dentro de treinta días siguientes al vencimiento, el contrato se tendrá por reconducido tácitamente, debiendo el arrendatario desocupar y entregar la localidad previo aviso con quince días de anticipación. Si el arrendatario desea solicitar la prórroga del contrato, deberá hacerlo diez días antes de que venza el mismo, pero en todo caso valdrá siempre la oposición que hiciere el arrendador a la misma.

Si se fijó un término menor al de un año para la duración del contrato, deberá dar aviso el arrendador si no desocupa al término el arrendatario, con una anticipación de diez días, para que desocupe y haga entrega el arrendatario del inmueble.

ART. 62.- En todos los supuestos en que el arrendatario deba desocupar y hacer entrega del inmueble arrendado mediante resolución ejecutoriada, se otorgará un plazo de cinco días. Respecto de los demás bienes, al día siguiente.

ART. 63.- Cuando el arrendador haya demandado al arrendatario por tres veces, habiendo prosperado sus pretensiones, independientemente del logro de cada pretensión, durante el tiempo de ocupación, será causal suficiente de rescisión del contrato.

ART. 64.- El arrendamiento puede terminar por haberse cumplido el plazo convenido o fijado por Ley; por estar satisfecho el objeto; por convenio expreso o ratificado judicialmente; por nulidad; por rescisión; por confusión; por pérdida o destrucción total de la cosa; por expropiación de la cosa; por evicción; por quiebra de cualquiera de las partes o suspensión de pagos; por clausura o intervención de cualquier autoridad en la cosa arrendada; por muerte de cualquiera de los contratantes o por terminación de la persona moral contratante por cualquier causa en su caso; por ejecución judicial sobre la cosa; o por cualquiera otra causal prevista por la Ley o que convengan las partes sin contravenir estas disposiciones.

ART. 65.- Vencido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el arrendatario a que se le prorrogue por un año más, siempre que no rebase el límite legal de cinco años, siempre que demuestre no haber incumplido con ninguna obligación que ésta Ley le impone o las que convengan lícitamente las partes. La renta será incrementada de acuerdo con los lineamientos de esta Ley, de existir un avalúo que reporte un aumento del valor catastral del inmueble arrendado.

ART. 66.- En cualquier momento que el arrendatario o sus familiares tengan necesidad de ocupar el inmueble arrendado, se dará por terminado el arrendamiento, o cuando se trate de otro bien el cual se tenga necesidad de usar, concluyendo cualquier procedimiento que se estuviere ventilando; deberá acreditar plenamente el arrendador la justificación de su necesidad, bajo la pena de ser indemnizado el arrendatario si no demuestra tal circunstancia.

ART. 67.- Procede la rescisión, además de las causas previstas, cuando haya falta de pago de rentas en los términos señalados; por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto; por desahucio; por el estado ruinoso del inmueble mediante resolución firme que así lo declare y que no se deba a negligencia del propietario o arrendador; cuando la mayoría de los ocupantes de un inmueble lo soliciten con causa justificada respecto de alguno de los ocupantes o arrendatario.

Si el inmueble dado en arrendamiento fuere enajenado judicialmente, el contrato de arrendamiento subsistirá, a menos que se haya celebrado dentro de sesenta días anteriores al secuestro de dicho inmueble, en cuyo caso el contrato se dará por concluido.

ART. 68.- No cesarán las obligaciones otorgadas por un tercero, sino hasta devolverse la cosa a satisfacción del propietario o por resolución judicial que así lo determine.

ART. 69.- El pago con motivo de la rescisión por desahucio, no dejará de dar por terminado el contrato.

ART. 70.- Si el propietario o arrendador desearan reconstruir, el inmueble arrendado o realizar reformas que hagan necesaria la desocupación del mismo por parte del arrendatario, o levantar una nueva construcción demoliendo la existente, el contrato se dará por terminado, estando obligado el arrendador a garantizar a su arrendatario la continuación en la detención o tenencia mediante garantía que fije el Juez, por el importe de daños y perjuicios que puedan ocasionarse al arrendatario, para el caso de incumplimiento.

En todo caso, el arrendador está obligado a cubrir a su arrendatario una indemnización equivalente a tres meses de renta vigente por la sola desocupación.

ART. 71.- Si se rescinde el contrato porque necesite ocupar la localidad el propio arrendador o sus familiares, se considerarán familiares los comprendidos dentro del tercer grado. Deberá compensarse a los desocupantes con dos meses de rentas. Del mismo modo, si son la mayoría de los inquilinos o ocupantes de un inmueble los que justifiquen plenamente la necesidad de rescindir el contrato de uno de los arrendatarios del mismo inmueble, por perturbar la tenencia de los demás solicitantes, se liquidará al desocupante con un mes de renta.

ART. 72.- Serán aplicables todas las disposiciones legales que no contravengan lo prescrito por esta Ley, debiéndose de transcribir íntegras estas disposiciones en todo contrato de arrendamiento, independientemente de las cláusulas especiales que convengan las partes conforme a Derecho, cuando se requiera por escrito.

ART. 73.- Las indemnizaciones a que se refieren las prescripciones de esta Ley, deberán ser fijadas por peritos en la materia.

ART. 74.- Se estipula como pena convencional para el incumplimiento de cualquier obligación prevista en el presente Ordenamiento Legal, independientemente de las sanciones que competen a cada caso, el pago de

cuatro meses de renta vigente.

BIBLIOGRAFIA

AGUILAR CARBAJAL, LEOPOLDO.

"CONTRATOS CIVILES", MEXICO, 3a. EDICION, PORRUA, 1982.

"SEGUNDO CURSO DE DERECHO CIVIL", MEXICO, 1a. EDICION, JUS, 1960.

AGUILAR GUTIERREZ, ANTONIO.

"ELEMENTOS DE DERECHO INQUILINARIO", MEXICO, 1987.

ALAS ARGUELLES, LEOPOLDO.

"CODIGO CIVIL", MADRID, 1929.

ALBADALEJO, MANUEL.

"COMPENDIO DE DERECHO CIVIL", BARCELONA, 6a. EDICION, BOSCH, 1987.

ALCALA-ZAMORA Y CASTILLO, NICETO.

"DERECHO PROCESAL MEXICANO", MEXICO, 1a. EDICION, PORRUA, 1976.

"CLINICA PROCESAL", MEXICO, 2a. EDICION, PORRUA, 1982.

ALCALA-ZAMORA Y TORRES, NICETO.

"NUEVAS REFLEXIONES SOBRE LAS LEYES DE INDIAS", MEXICO, 3a. EDICION, PORRUA, 1980.

ALFONSO EL SABIO.

"ANTOLOGIA". "LAS SIETE PARTIDAS". "ESPECULO". "EL SETENARIO". MEXICO, 3a. EDICION, PORRUA, 1982.

ALVAREZ JULIA, LUIS Y OTROS.

"MANUAL DE DERECHO PROCESAL CIVIL", BUENOS AIRES, 2a. EDICION, ASTREA, 1990.

ARANGIO-RUIZ, VINCENZO.

"INSTITUCIONES DE DERECHO ROMANO", BUENOS AIRES, 10a. EDICION, DEPALMA, 1973.

ARGUELLO, LUIS RODOLFO.

"MANUAL DE DERECHO ROMANO", BUENOS AIRES, 3a. EDICION, ASTREA, 1988.

ARELLANO GARCIA, CARLOS.

"PROCEDIMIENTOS CIVILES ESPECIALES", MEXICO, 1a. EDICION, PORRUA, 1987.

"TEORIA GENERAL DEL PROCESO", MEXICO, 2a. EDICION, PORRUA, 1984.

"DERECHO PROCESAL CIVIL", MEXICO, 1a. EDICION, PORRUA, 1981.

ARILLA BAS, FERNANDO.

- "MANUAL PRACTICO DEL LITIGANTE", MEXICO, 16a. EDICION, KRATOS, 1988.
- AZUELA PADILLA, FELIX.
"EL ARRENDAMIENTO CIVIL", REVISTA ESCUELA NACIONAL DE JURISPRUDENCIA No. 32, MEXICO 1945.
- BACRE, ALDO.
"TEORIA GENERAL DEL PROCESO", BUENOS AIRES, ABELEDO-PERROT, 1986.
- BAILON VALDOVINOS, ROSALIO.
"PRACTICA FORENSE DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO", MEXICO, PAG., 1990.
- BAÑUELOS SANCHEZ, FROYLAN.
"INTERPRETACION DE LOS CONTRATOS Y TESTAMENTOS", MEXICO, 3a. EDICION, CARDENAS, 1988.
"LA TEORIA DE LA ACCION", MEXICO, 1a. EDICION, CARDENAS, 1983.
- BARRIOS DE ANGELIS, DANTE.
"INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL PROCESO", BUENOS AIRES, DEPALMA, 1983.
- BAUDRY-LACANTINIERIE Y BARDE.
"TRATADO TEORICO Y PRACTICO DE DERECHO CIVIL", PARIS, 3a. EDICION, 1905.
- BAUZON, MANUEL.
"CODIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL DE LA REPUBLICA ORIENTAL DEL URUGUAY", MONTEVIDEO, 1956.
- BAZARTE CERDAN, WILLEBALDO.
"LEYES DE INQUILINATO PARA LOS ESTADOS Y TERRITORIOS DE LA REPUBLICA MEXICANA", MEXICO, BOTAS, 1965.
"LEYES SOBRE ARRENDAMIENTO PARA EL DISTRITO FEDERAL", MEXICO, BOTAS, 1965.
"LEYES SOBRE ARRENDAMIENTOS DEL DISTRITO FEDERAL Y ESTADOS", MEXICO, BOTAS, 1950.
- BECERRA BAUTISTA, JOSE.
"INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO PROCESAL CIVIL", MEXICO, 4a. EDICION, CARDENAS, 1985.
"EL PROCESO CIVIL EN MEXICO", MEXICO, 10a. EDICION, PORRUA, 1982.
- BEJARANO SANCHEZ, MANUEL.
"OBLIGACIONES CIVILES", MEXICO, 3a. EDICION, HARLA, 1984.
- BENAVENTE, DARIO.
"DERECHO PROCESAL", SANTIAGO DE CHILE, 2a. EDICION, JURIDICA,

- 1989.
- BENTHAM, JEREMIAS.
"TRATADO DE LAS PRUEBAS JUDICIALES", BUENOS AIRES, EUROPA-AMERICA, 1971.
- BERNAL, BEATRIZ Y JOSE DE JESUS LEDESMA.
"HISTORIA DEL DERECHO ROMANO Y DE LOS DERECHOS NEORROMANISTAS", MEXICO, 2a. EDICION, PORRUA, 1983.
- BIALOSTOSKY, SARA.
"PANORAMA DEL DERECHO ROMANO", MEXICO, 2a. EDICION, UNAM, 1985.
- BONFANTE, PEDRO.
"INSTITUCIONES DE DERECHO ROMANO", MADRID, 3a. EDICION, REUS, 1965.
- BONNECASE, JULIEN.
"ELEMENTOS DE DERECHO CIVIL", MEXICO.
- BORJA SORIANO, MANUEL.
"TEORIA GENERAL DE LAS OBLIGACIONES", MEXICO, 9a. EDICION, PORRUA, 1984.
- BRANCA, GUISEPPE.
"INSTITUCIONES DE DERECHO PRIVADO", MEXICO, 1a. EDICION, PORRUA, 1978.
- BRISEÑO SIERRA, HUMBERTO.
"EL JUICIO ORDINARIO CIVIL", MEXICO, 3a. EDICION, TRILLAS, 1983.
"ESTUDIOS DE DERECHO PROCESAL", MEXICO, 1a. EDICION, CARDENAS, 1980.
- CALAMANDREI, PIERO.
"EL PROCEDIMIENTO MONITORIO", BUENOS AIRES, 1946.
- CALVA, ESTEBAN Y F. DE P. SEGURA.
"INSTITUCIONES DE DERECHO CIVIL", MEXICO, 1883.
- CAPITANT, HENRI.
"VOCABULARIO JURIDICO", BUENOS AIRES, 8a. EDICION, DEPALMA, 1986.
- CARAVANTES, JOSE VICENTE.
"TRATADO HISTORICO CRITICO DE LOS PROCEDIMIENTOS JUDICIALES EN MATERIA CIVIL", MADRID, 1858.
- CARNELUTTI, FRANCESCO.
"LA PRUEBA CIVIL", BUENOS AIRES, 2a. EDICION, DEPALMA, 1982.
"SISTEMA DE DERECHO PROCESAL CIVIL", BUENOS AIRES, 1944.
- CASTAN TOBEÑAS, JOSE.
"DERECHO CIVIL ESPAÑOL COMUN Y FORAL", MADRID, 7a. EDICION,

- 1952.
- COLIN, A. Y H. CAPITANT.
"CURSO ELEMENTAL DE DERECHO CIVIL FRANCES", MADRID, 1951.
- CORTES FIGUEROA, CARLOS.
"INTRODUCCION A LA TEORIA GENERAL DEL PROCESO", MEXICO, 1a. EDICION, SAGITARIO, 1974.
- COUTURE, EDUARDO J.
"FUNDAMENTOS DEL DERECHO PROCESAL CIVIL", MEXICO, NACIONAL, 1984.
- CHIRINO CASTILLO, JOEL.
"DERECHO CIVIL III, CONTRATOS". MEXICO, 1a. EDICION, 1986.
- DE BUEN, DEMOFILO.
"INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO CIVIL", MEXICO, 2a. EDICION, PORRUA, 1977.
- DE CASSO Y ROMERO, IGNACIO.
"DICCIONARIO DE DERECHO PRIVADO", MADRID.
- DE CERVANTES, JAVIER.
"LA TRADICION JURIDICA DE OCCIDENTE", MEXICO, 1a. EDICION, UNAM, 1978.
- DECLAREUIL, J.
"ROMA Y LA ORGANIZACION DEL DERECHO", MADRID, UTHEA, 1958.
- DE GOYTISOLO, J. VALLET.
"HIPOTECA DEL DERECHO ARRENDATICO", MADRID, REVISTA DE DERECHO PRIVADO, 1951.
- DE LOS SANTOS Q., HUGO RUY.
"GULA INQUILINARIA", MEXICO, 2a. EDICION, EDUVEM, 1985.
- DE PINA, RAFAEL.
"ELEMENTOS DE DERECHO CIVIL MEXICANO", MEXICO, 13a. EDICION, PORRUA, 1983.
"TRATADO DE LAS PRUEBAS CIVILES", MEXICO, 3a. EDICION, PORRUA, 1981.
"PRINCIPIOS DE DERECHO PROCESAL CIVIL", MEXICO, JURIDICA HISPANO-AMERICANA, 1940.
- DE PINA, RAFAEL Y JOSE CASTILLO LARRAÑAGA.
"INSTITUCIONES DE DERECHO PROCESAL CIVIL", MEXICO, 17a. EDICION, PORRUA, 1985.
"DICCIONARIO BASICO JURIDICO", MADRID, 2a. EDICION, COMARES, 1989.
- D'ONOFRIO, PAOLO.
"LECCIONES DE DERECHO PROCESAL CIVIL", MEXICO, JUN, 1945.

DORANTES TAMAYO, LUIS.

"ELEMENTOS DE TEORIA GENERAL DEL PROCESO", MEXICO, 1a. EDICION, PORRUA, 1983.

D'ORS, ALVARO.

"DERECHO PRIVADO ROMANO", NAVARRA, 4a. EDICION, NAVARRA, 1981.

D'ORS, ALVARO Y OTROS.

"EL DIGESTO DE JUSTINIANO", MADRID, ARANZADI, 1968.

DUBLAN, MANUEL Y JOSE MARIA LOZANO.

"LEGISLACION MEXICANA", MEXICO, 1886.

ENCICLOPEDIA JURIDICA OMEBA, BUENOS AIRES.

ESCRICHE, JOAQUIN.

"DICCIONARIO RAZONADO DE LEGISLACION Y JURISPRUDENCIA", MEXICO, 2a. EDICION, CARDENAS, 1986.

FLORESGOMEZ GONZALEZ, FERNANDO.

"INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO Y DERECHO CIVIL", MEXICO, 3a. EDICION, PORRUA, 1981.

FUBINI, ROBERTO.

"EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE COSAS", MADRID, 1930.

"FUERO JUZGO Y LEY DE ENJUICAMIENTO CIVIL ESPAÑOLA", REAL ACADEMIA ESPAÑOLA, 1815.

FURNO, CARLO.

"TEORIA DE LA PRUEBA LEGAL", MEXICO, 1a. EDICION, OBREGON Y HEREDIA, 1983.

GALINDO GARFIAS, IGNACIO.

"DERECHO CIVIL", MEXICO, 7a. EDICION, PORRUA, 1985.

"CODIGO CIVIL, ANTEPROYECTO DE LAS OBLIGACIONES", MEXICO, 1a. EDICION, UNAM, 1979.

GARCIA GARRIDO, MANUEL JESUS.

"DICCIONARIO DE JURISPRUDENCIA ROMANA", MADRID, 3a. EDICION, DYKINSON, 1988.

GARCIA GOYENA, FLORENCIO.

"CONCORDANCIAS, MOTIVOS Y COMENTARIOS DEL CODIGO CIVIL ESPAÑOL", MADRID.

GARCIA TELLEZ, IGNACIO.

"MOTIVOS, COOLABORACION Y CONCORDANCIAS DEL NUEVO CODIGO CIVIL MEXICANO", MEXICO, 1932.

GAUDEMET, EUGENE.

"TEORIA GENERAL DE LAS OBLIGACIONES", MEXICO, 1a. EDICION, PORRUA, 1974.

GAYO.

"INSTITUTAS", BUENOS AIRES, 3a. EDICION, ABELEDO-PERROT, 1987.
GIRARD, PAUL FREDERIC.

"MANUAL ELEMENTAL DE DERECHO ROMANO", PARIS, 1924.

GOLDSCHMIDT, JAMES.

"DERECHO PROCESAL CIVIL", BARCELONA, 1936.

"PRINCIPIOS GENERALES DEL PROCESO", MEXICO, 1a. EDICION,
OBREGON Y HEREDIA, 1983.

GOMEZ DE LA SERNA, PEDRO.

"CURSO HISTORICO EXEGETICO DEL DERECHO ROMANO", MADRID,
1869.

"MOTIVOS DE LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL", MADRID, 1857.

"PROCEDIMIENTOS JUDICIALES", MADRID, 1856.

GOMEZ LARA, CIPRIANO.

"DERECHO PROCESAL CIVIL", MEXICO, 2a. EDICION, TRILLAS, 1985.

"TEORIA GENERAL DEL PROCESO", MEXICO, 6a. EDICION, UNAM, 1983.

GONZALEZ, MARIA DEL REFUGIO.

"ESTUDIOS SOBRE LA HISTORIA DEL DERECHO CIVIL EN MEXICO
DURANTE EL SIGLO XIX", MEXICO, 1a. EDICION, UNAM, 1981.

GONZALEZ, JUAN ANTONIO.

"ELEMENTOS DE DERECHO CIVIL", MEXICO, 8a. EDICION, TRILLAS,
1985.

GORPHE, FRANCOIS.

"LA APRECIACION JUDICIAL DE LAS PRUEBAS", BUENOS AIRES, LA LEY,

1967.

GRAF ZU DOHNA, ALEXANDER.

"LA ILICITUD", MEXICO, JUS, 1959.

GUERRA AGUILERA, JOSE CARLOS.

"LEGISLACION SOBRE ARRENDAMIENTO Y SU JURISPRUDENCIA",
MEXICO, 3a. EDICION, PAC, 1990.

GUTIERREZ Y GONZALEZ, ERNESTO.

"DERECHO DE LAS OBLIGACIONES", MEXICO, 5a. EDICION, CAJICA,
1985.

GUTIERREZ-ALVIZ Y ARMARIO, FAUSTINO.

"DICCIONARIO DE DERECHO ROMANO, MADRID, 3a. EDICION, REUS,
1982.

"DERECHO ROMANO, INSTITUCIONES DE DERECHO PRIVADO", MADRID,
9a. EDICION, ARIEL, 1986.

"INTRODUCCION AL DERECHO MEXICANO", MEXICO, 2a. EDICION,

- UNAM, 1983.
- TRIGOYEN TROCONIS, MARTHA PATRICIA.
"PAULO, SENTENCIAS", MEXICO, 1a. EDICION, UNAM, 1987.
- JOSSERAND, LOUIS.
DERECHO CIVIL, BUENOS AIRES, 1951.
- KUNKEL, WOLFGANG.
"HISTORIA DEL DERECHO ROMANO", MADRID, 6a. EDICION, ARIEL, 1979.
- LAFAILLE, HECTOR.
"CURSO DE CONTRATOS", BUENOS AIRES, 1928.
- LANGLE MARTINEZ, ANTONIO.
"LAS INSTITUCIONES PRORROGA Y TACITA RECONDUCCION EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO", MEXICO.
- LARA PEINADO, FEDERICO.
"CODIGO DE HAMMURABI", MADRID, NACIONAL, 1982.
- LIEBMAN, ENRICO TULLIO.
"MANUAL DE DERECHO PROCESAL CIVIL, BUENOS AIRES, JURIDICA EUROPA-AMERICA, 1980.
- LOPEZ SANTAMARIA, JORGE.
"OBLIGACIONES Y CONTRATOS FRENTE A LA INFLACION", SANTIAGO DE CHILE, 2a. EDICION, JURIDICA DE CHILE, 1980.
- LOZANO NORIEGA, FRANCISCO.
"CUARTO CURSO DE DERECHO CIVIL", CONTRATOS, MEXICO, 4a. EDICION, NOTARIADO, 1986.
- LUDWING ENNECERUS, THEODOR Y MARTIN WOLFF KIPP.
"DERECHO DE OBLIGACIONES", MADRID.
- MACHADO, JOSE OLEGARIO.
"EXPOSICION Y COMENTARIOS DEL CODIGO CIVIL ARGENTINO", BUENOS AIRES.
- MAGALLON IBARRA, JORGE MARIO.
"INSTITUCIONES DE DERECHO CIVIL", MEXICO, 1a. EDICION, PORRUA, 1987.
- MAINE, HENRY.
"EL DERECHO ANTIGUO", MEXICO, 1a. EDICION, EXTEMPORANEOS, 1980.
- MANAVELLA C., CARLOS A.
"CURSO DE DERECHO ROMANO", SAN JOSE, 1a. EDICION, ARS, 1981.
- MANRESA Y NAVARRO, JOSE MARIA.
"COMENTARIOS AL CODIGO CIVIL ESPAÑOL", MADRID, 1931.
- MARGADANT S., GUILLERMO FLORIS.

- "EL DERECHO PRIVADO ROMANO", MEXICO, 11a. EDICION, ESFINGE, 1982.
- "PANORAMA DE LA HISTORIA UNIVERSAL DEL DERECHO", MEXICO, 2a. EDICION, PORRUA, 1983.
- MARTINEZ ALFARO, JOAQUIN.
- "TEORIA DE LAS OBLIGACIONES", MEXICO, 1a. EDICION, PORRUA, 1989.
- MATEOS ALARCON, MANUEL.
- "ESTUDIOS SOBRE EL CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL", MEXICO, 1896.
- MATTIROLLO, LUIS.
- "TRATADO DE DERECHO JUDICIAL CIVIL", MADRID, 1a. EDICION, REUS, 1930.
- MAZEAUD, H.
- "TRATADO DE DERECHO CIVIL", BUENOS AIRES, 1959.
- MEDINA LIMA, IGNACIO.
- "BREVE ANTOLOGIA PROCESAL", MEXICO, 2a. EDICION, UNAM, 1986.
- MENDIETA Y NUÑEZ, LUCIO.
- "EL DERECHO PRECOLONIAL", MEXICO, 5a. EDICION, PORRUA, 1985.
- MERRYMAN, JOHN HENRY.
- "LA TRADICION JURIDICA ROMANO-CANONICA", MEXICO, 1a. EDICION, FCE, 1980.
- MICHELI, GIAN ANTONIO.
- "CURSO DE DERECHO PROCESAL CIVIL", BUENOS AIRES, JURIDICA EUROPA-AMERICA, 1970.
- MOSSET ITURRASPE, JORGE.
- "CONTRATOS", BUENOS AIRES, EDIAR, 1988.
- MOTO SALAZAR, EFRAIN.
- "ELEMENTOS DE DERECHO", MEXICO, 32a. EDICION, PORRUA, 1986.
- MUÑOZ, LUIS.
- "TEORIA GENERAL DEL CONTRATO", MEXICO, 1a. EDICION, CARDENAS, 1973.
- MURO MARTINEZ, JOSE.
- "CODIGOS ESPAÑOLES Y COLECCION LEGISLATIVA", MADRID, 1881.
- ORTIZ-URQUIDI, RAUL.
- "DERECHO CIVIL", MEXICO, 2a. EDICION, PORRUA, 1982.
- ORTOLAN, M.
- "INSTITUCIONES DE JUSTINIANO", MADRID, 1873.
- OTS CAPDEQUI, JOSE MARIA.
- "EL ESTADO ESPAÑOL EN LAS INDIAS", MEXICO, 1a. EDICION, FCE, 1986.

OVALLE FAVELA, JOSE.

"DERECHO PROCESAL CIVIL", MEXICO, 2a. EDICION, HARLA, 1985.

PALLARES, EDUARDO.

"DICCIONARIO DE DERECHO PROCESAL CIVIL", MEXICO, 2a. EDICION, 1956.

"APUNTES DE DERECHO PROCESAL CIVIL", MEXICO, 2a. EDICION, BOTAS, 1964.

"FORMULARIO DE JUICIOS CIVILES", MEXICO, 17a. EDICION, PORRUA, 1989.

"TRATADO DE LAS ACCIONES CIVILES", MEXICO, 5a. EDICION, PORRUA, 1985.

"DERECHO PROCESAL CIVIL", MEXICO, 11a. EDICION, PORRUA, 1985.

PEYRANO, JORGE W.

"EL PROCESO CIVIL, PRINCIPIOS Y FUNDAMENTOS", BUENOS AIRES, ASTREA, 1978.

PEREZ PALMA, RAFAEL.

"GUÍA DE DERECHO PROCESAL CIVIL", MEXICO, 8a. EDICION, CARDENAS, 1988.

PEREZ LOBO, RAFAEL.

"SUMARIO ALFABETICO DEL CODIGO CIVIL Y CONCORDANCIAS DE SU ARTICULADO", MEXICO, 1a. EDICION, PORRUA, 1980.

PETIT, EUGENE.

"TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO ROMANO", MEXICO, EPOCA, 1977.

PICARD, EDMUNDO.

"EL DERECHO PURO", MADRID.

PLANIOL, MARCEL Y GEORGES RIPERT.

"TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO CIVIL", MEXICO, CARDENAS, 1981.

"TRATADO TEORICO PRACTICO DE DERECHO CIVIL FRANCES", LA HABANA, 1943.

POTHIER, ROBERTO JOSE.

"TRATADOS DE LA POSESION Y PRESCRIPCION", MADRID.

PRIETO-CASTRO Y FERRANDIZ, LEONARDO.

"DERECHO PROCESAL CIVIL", MADRID, 2a. EDICION, TECNOS, 1977.

"ESTUDIOS Y COMENTARIOS PARA LA TEORIA Y LA PRACTICA PROCESAL CIVIL", MADRID, REUS, 1950.

"TRABAJOS Y ORIENTACIONES DE DERECHO PROCESAL", MADRID, REVISTA DE DERECHO PRIVADO, 1964.

PUENTE Y FLORES, ARTURO.

"PRINCIPIOS DE DERECHO", MEXICO, 30a. EDICION, BANCA Y COMERCIO, 1984.

- QUINTANILLA GARCIA, MIGUEL ANGEL.
"DERECHO DE LAS OBLIGACIONES", MEXICO, 2a. EDICION, CARDENAS,
1981.
- REIMUNDIN, RICARDO.
"DERECHO PROCESAL CIVIL", BUENOS AIRES, 1957.
- RICCI, FRANCISCO.
"DERECHO CIVIL TEORICO Y PRACTICO", MADRID.
- ROCCO, HUGO.
"TRATADO DE DERECHO PROCESAL CIVIL", BUENOS AIRES, TEMIS-
DEPALMA, 1981.
- ROCCO, ALFREDO.
"LA SENTENCIA CIVIL", MEXICO, CARDENAS, 1985.
- RODRIGUEZ DE SAN MIGUEL, JUAN NEPOMUCENO.
"CURIA FILIPICA MEXICANA", MEXICO, 1a. EDICION, UNAM, 1978.
"PANDECTAS HISPANO-MEXICANAS", MEXICO, 3a. EDICION, UNAM,
1980.
- ROSENBERG, LEO.
"TRATADO DE DERECHO PROCESAL CIVIL", BUENOS AIRES, JURIDICA
EUROPA-AMERICA, 1955.
- ROJINA VILLEGAS, RAFAEL.
"COMPENDIO DE DERECHO CIVIL", MEXICO, 20a. EDICION, PORRUA,
1984.
"DERECHO CIVIL MEXICANO", MEXICO, 1943.
- SANCHEZ-MEDAL URQUIZA, JOSE RAMON.
"DE LOS CONTRATOS CIVILES", MEXICO, 8a. EDICION, PORRUA, 1986.
"LA RESOLUCION DE LOS CONTRATOS POR INCUMPLIMIENTO",
MEXICO, 3a. EDICION, PORRUA, 1984.
- SANTA CRUZ TELJEIRO, JOSE.
"MANUAL ELEMENTAL DE INSTITUCIONES DE DERECHO ROMANO",
MADRID.
- SOBERANES Y FERNANDEZ, JOSE LUIS.
"HISTORIA DEL JUICIO EJECUTIVO CIVIL", MEXICO, 1a. EDICION, UNAM,
1977.
- SOHM, RODOLFO.
"INSTITUCIONES DE DERECHO PRIVADO ROMANO", MEXICO,
NACIONAL, 1975.
- SOTO ALVAREZ, CLEMENTE.
"PRONTUARIO DE INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO Y
NOCIONES DE DERECHO CIVIL", MEXICO, 3a. EDICION, LIMUSA, 1984.
- TORRES DIAZ, LUIS GUILLERMO.

- "TEORIA GENERAL DEL PROCESO", MEXICO, 1a. EDICION, CARDENAS, 1988.
- TREVIÑO GARCIA, RICARDO.
 "CONTRATOS CIVILES Y SUS GENERALIDADES", MEXICO, 4a. EDICION, FONT, 1982.
- TROPLONG, M.
 "EL DERECHO CIVIL", MADRID.
- VALENZUELA, ARTURO.
 "DERECHO PROCESAL CIVIL", MEXICO, 1a. EDICION, CARRILLO, 1983.
- VALVERDE Y VALVERDE, CALIXTO.
 "TRATADO DE DERECHO CIVIL ESPAÑOL", VALLADOLID, 1920.
- VILALTA Y VIDAL, ANTONIO.
 "LA INDIVIDUALIZACION DE LA LEY CIVIL", MEXICO, 2a. EDICION, UNAM, 1984.
- VILORO TORANZO, MIGUEL.
 "LAS RELACIONES JURIDICAS", MEXICO, 2a. EDICION, JUS, 1976.
- VON THUR, ANDREAS.
 "DERECHO CIVIL", MEXICO, PORRUA, 1945.
- YAVICH, L. S.
 "TEORIA GENERAL DE DERECHO", MEXICO, 1a. EDICION, NUESTRO TIEMPO, 1985.
- ZAMORA Y VALENCIA, MIGUEL ANGEL.
 "CONTRATOS CIVILES", MEXICO, 2a. EDICION, PORRUA, 1985.
- ZAVALA, SILVIO.
 "FILOSOFIA DE LA CONQUISTA", MEXICO, 3a. EDICION, FCE, 1984.

LEGISLACION

- CONSTITUCION POLITICA MEXICANA DE 1917.
 CODIGOS CIVILES MEXICANOS DE 1870, 1884 Y 1928.
 CODIGOS PROCESALES CIVILES MEXICANOS DE 1872, 1880, 1884 Y 1932.
 CODIGOS CIVILES Y PROCESALES CIVILES DE: ESPAÑA, ITALIA, FRANCIA, ALEMANIA, ARGENTINA, URUGUAY Y PORTUGAL.