

24/1/86



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO**  
**ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES**  
**"ACATLAN"**

**"ANALISIS JURIDICO DE LA EVOLUCION DEL  
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL  
DISTRITO FEDERAL"**

**T E S I S**  
**QUE PARA OBTENER EL TITULO DE**  
**LICENCIADO EN DERECHO**  
**P R E S E N T A**  
**PABLO CIENFUEGOS MONROY**



**ACATLAN. ESTADO DE MEXICO**  
**1 9 8 6**



Universidad Nacional  
Autónoma de México



## **UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso**

### **DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

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

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

## I N D I C E

Prólogo .....	1
Introducción .....	2
Capítulo I	
¿Qué es el contrato de arrendamiento?	
1.1. Definición .....	4
1.2. Elementos personales .....	6
1.3. Elementos reales .....	7
1.4. Elementos de validez .....	8
Capítulo II	
Clasificación del contrato de arrendamiento .....	11
2.1. Principal .....	12
2.2. Oneroso .....	13
2.3. Conmutativo .....	13
2.4. Traslativo de uso .....	14
2.5. Tracto Sucesivo .....	14
Capítulo III	
Tipos de Contrato de Arrendamiento	
3.1. Civil.....	16
3.2. Mercantil .....	16
3.1.1. Vitalicio .....	18
3.3. Administrativo .....	19
Capítulo IV	

## El Arrendamiento en el Derecho Romano

4.1. Aspectos Jurídicos .....	23
4.2. Aspectos Económicos y Sociales .....	28

## Capítulo V

### Precedentes Históricos y Jurídicos del Contrato de Arrendamiento en el Distrito Federal

5.1. Tenochtitlán .....	29
5.2. Derecho Español-Derecho Indiano .....	31
5.3. Ciudad de México- Distrito Federal .....	39

## Capítulo VI

### Código Civil del Distrito Federal de 1870

6.1. Diferencias con el Derecho Español .....	44
6.2. Comparación con la Legislación Francesa .....	56
6.3. Crítica .....	71

## Capítulo VII

### Código Civil del Distrito Federal de 1884

7.1. Diferencias con el Código Anterior .....	74
7.2. Comparación con la Legislación Española .....	86
7.3. Crítica .....	94

## Capítulo VIII

### Código Civil del Distrito Federal de 1928

8.1. Diferencias con el Código Anterior .....	96
8.2. Jurisprudencia-Tesis Relevantes .....	115
8.3. Crítica .....	122
8.4. Aspectos Económicos y Sociales .....	125

## Capítulo IX

Reformas Publicadas en el Diario Oficial del jueves 7 de  
Febrero de 1985 en Materia de Arrendamiento al Código Ci-  
vil Vigente

9.1. Aspectos jurídicos- Diferencias con el capítulo Reformado -----	128
9.2. Aspectos Práctico-Procesales -----	133
Conclusiones -----	137
Bibliografía -----	141

## P R O L O G O

El presente trabajo intenta dar una idea del contrato de arrendamiento, así como de la evolución del mismo, a partir de su definición, elementos, características, clasificación, variedades o tipos.

La evolución se comienza a analizar a partir del Derecho Romano, pasando al Derecho Español-Derecho Indiano, de éste al Código Civil del Distrito Federal de 1870, luego al Código Civil del Distrito Federal de 1884, para pasar al actual Código Civil del Distrito Federal de 1928 y, por último a las Reformas al Código Civil, publicadas el día 7 de febrero de 1985.

Cada análisis de un ordenamiento, se compara con el anterior, a fin de observar ventajas y desventajas, además de que en la parte referente al Código de 1870, se le compara con el Código Civil de Napoleón, y en la parte referente al Código de 1884 se le compara con el Código Civil Español.

Tal vez este intento no sea todo lo explícito y completo que debiera ser, pues existe tanta información, que resultaría imposible condensarla en este trabajo, ya que abarcaría muchas más páginas y, por ende, tiempo.

## INTRODUCCION

En la actualidad la demanda de vivienda, en casi todas las ciudades del país, se ve acrecentada por diversos factores, como la insuficiente construcción de vivienda, el incremento poblacional, y que los centros de trabajo están apiñados en determinadas zonas, amén de la inmigración de provincia a las ciudades, de personas que a falta de trabajo y seguridad en la tenencia de la tierra, deciden ir a las ciudades.

Los intentos oficiales y privados por solucionar el problema son insuficientes, es por lo que en ese contexto, el contrato de arrendamiento adquiere aún más importancia, ya que de una solución parcial al problema, aunque también es un contrato que tiene una aplicación a diversos aspectos económicos en la sociedad.

Pero también el contrato de arrendamiento, es tal vez el contrato que, dentro del Derecho Privado, sea generador de gran número de conflictos entre sus contratantes, conflictos que en un momento dado, pueden calificarse de sociales, mismos que se ven acentuados por nuestros problemas económicos.

El contrato de arrendamiento ha traspasado el ámbito del Derecho Privado, para ser parte del Derecho Público, y ahora, tener un enfoque social; en la actualidad es una de las prácticas más dinámicas, en las que tiene aspectos administrativos, fiscales y hasta laborales, que en este trabajo no son analizados.

La evolución del contrato es interesante, desde su origen como *Locatio Conductio Rerum*, hasta la forma en que hoy lo co

nocemos, y esa misma evolución ha sido a la par de las necesidades, que con el transcurso del tiempo ha adquirido la sociedad.

## CAPITULO I

### ¿QUE ES EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO?

#### 1.1. DEFINICION

Antes de intentar definir el contrato de arrendamiento, es necesario hacer un apunte respecto de la propiedad y tratar de entender ésta, podríamos definirla como el derecho -- que se tiene de usar, gozar y de disponer de un bien, observando lo dispuesto por las leyes, todo ello sin perjudicar a terceros. Nuestro Código Civil señala al respecto que "el propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes" (1)

Aquí resalta el aspecto del poder disponer de la cosa, ésta es una característica de la propiedad por la cual el -- propietario de un bien puede usarlo, enajenarlo o transmitir su uso, así pues se infiere que mediante el contrato de arrendamiento una persona titular de un derecho sobre un bien, se obliga a ceder a otro el uso de ese bien temporalmente, mientras que la persona que lo usa, se obliga a su vez a pagar -- por ello un precio cierto. Señalo, no como propietario del bien a quien cede el uso del mismo, en virtud de que existiendo casos en los cuales, personas que no son las propietarias, pueden válidamente ceder el uso del bien, a cambio del pago de un precio cierto, tales casos son los de las personas facultadas por el mismo propietario del bien, para celebrar un-

(1) Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en Materia Federal. Ediciones Andrade S.A. México, 1976. Artículo 830 (vigente).

contrato de arrendamiento, respecto de ese bien; el otro caso es el del subarrendamiento hecho por la persona que goza del bien -en cuanto a su uso- requiere del consentimiento expreso del propietario del bien, o de la persona que sea su apoderado, como arriba señalé (2).

Entonces, siendo el contrato de arrendamiento, un contrato por el cual se concede el uso de un bien, pudiera confundirse con el contrato de comodato, pero el punto que nos sirve para diferenciarlos es, que mientras en el contrato de arrendamiento se concede temporalmente, el uso de un bien, - se paga por ese uso un precio cierto; por el contrario el uso temporal del bien, concedido por un contrato de comodato es gratuito, es decir, no se paga el uso del bien.

Es por lo cual, el maestro Rafael de Pina define al contrato de arrendamiento como "el contrato en virtud del cual una persona cede a otra el uso y disfrute de una cosa o derecho, mediante el pago de un precio cierto" (3).

Por su parte el maestro Rafael Rojina Villegas, lo define como el "contrato en virtud del cual una persona llamada arrendador concede a otra, llamada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto" (4).

(2) Ibid. Número 1, artículos 2480, 2546.

(3) De Pina Rafael, "Diccionario de Derecho" 8a. Edición, Editorial Porrúa, S.A. México, 1979. p. 96.

(4) Rojina Villegas, Rafael, "Compendio de Derecho Civil" Tomo IV. Contratos. 13a Edición, Editorial Porrúa S.A. México 1981. p. 214.

Mientras que el Código Civil vigente del Distrito Federal señala que "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 de un precio cierto" (5).

## 1.2. ELEMENTOS PERSONALES

Esencialmente son dos, el arrendador, quien cede el uso del bien, y el arrendatario, quien paga un precio -- cierto por el uso concedido del bien. Accesoriamente el fiador, quien se obliga solidariamente con el arrendatario a cumplir con sus obligaciones respecto del contrato de arrendamiento. Y el subarrendatario, ya que el arrendatario adquiere el calificativo de subarrendador cuando da en arrendamiento a su vez el bien que le ha sido dado en el mismo concepto.

El arrendador tiene como obligaciones generales \* a transmitir el uso o goce temporal de una cosa; a entregar la cosa arrendada; a reparar la cosa arrendada; a garantizar el uso pacífico de la cosa arrendada; a responder del saneamiento al arrendatario en el caso de que el arrendador sufra evicción del bien arrendado; a devolver el saldo a favor del arrendatario si lo hubiere al término del contrato; a pagar las mejoras hechas por el arrendatario el bien arrendado; a preferir al arrendatario en el nuevo arrendamiento y conceder el derecho al tanto en el caso de que se desea vender la localidad arrendada.

(5) Ibid # 1 op. cit. art. 2398.

(\*) Porque además de éstas que son para todo tipo de arrendamiento, adquiere otras más si es un arrendamiento de casa-habitación.

El arrendatario se obliga a su vez a pagar la renta en la forma y tiempo convenidos; a conservar la cosa en el estado en que la recibió; a servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a su naturaleza o destino; a responder del incendio de la cosa arrendada; a devolver el saldo que hubiere en favor del arrendador al terminar el arrendamiento; a restituir la cosa arrendada al terminar el contrato.

### 1.3 ELEMENTOS REALES

El propio Código Civil señala que "son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellos que la Ley prohíbe arrendar y los de rechos estrictamente personales" (6).

De lo anterior se deducen dos situaciones lógicas: la primera es que no pueden arrendarse bienes que se consuman por su primer uso, como los comestibles o vinos, por ejemplo la segunda situación se refiere a derechos personalísimos como el derecho a percibir alimentos.

Pero también encontramos otras situaciones, como la que los bienes que se den en arrendamiento deben ser las no prohibidas por la Ley, como el patrimonio ejidal, o los bienes que administran los funcionarios públicos no pueden tomarlos ellos mismos en arrendamiento; los bienes del incapaz no los puede tomar en arrendamiento su tutor, o los bienes que sean una copropiedad, no pueden ser arrendados por un solo de los copropietarios.

(6) Ibid. # 1 op. cit. Art. 2400.

Pero cabe señalar que así como se pueden arrendar bienes corpóreos, también lo pueden ser los incorpóreos, es decir, derechos como el derecho a percibir, ganancias, por derechos como el derecho a percibir ganancias por derecho de autor (7).

#### 1.4. ELEMENTOS DE VALIDEZ

Como en todos los contratos, encontramos cuatro elementos que son: (8)

- 1) Objeto, motivo o fin lícito
- 2) Voluntad libre de vicios
- 3) Capacidad de los contratantes
- 4) Forma

En cuanto al objeto, motivo o fin del contrato su licitud reside en la observación de las leyes y las buenas costumbres, ésto último debe observarse con la lente de saber que conforme transcurre el tiempo, paulatinamente en algunos aspectos, "varían" las buenas costumbres.

La voluntad libre de vicios se refiere a que no haya error, dolor, lesión o mala fe, en el contrato de que nos ocupamos, en relación al derecho, al monto de la renta, a las obligaciones propias del contrato, o a los vicios ocultos del bien que se da en arrendamiento.

(7) Ibid. # 4. op. cit. Art. 217.

(8) Ibid. # 1. op. cit. Art. 1795 Interpretación a contrario sensu.

Hablar de la capacidad de los contratantes, es el punto tal vez más detallado en este contrato, ya que no queda en el aspecto de que los contratantes sean mayores de edad, ni que actúen, en su caso, mediante apoderado o mandatario, para este contrato deben de observarse también las siguientes consideraciones:

- 1) Los consortes requieren de la autorización judicial para celebrar el contrato de arrendamiento entre sí.
- 2) Ningún copropietario debe arrendar la cosa indivisa sin el consentimiento de los otros copropietarios.
- 3) Las personas que ejercen la patria potestad no pueden celebrar contratos de arrendamiento por más de cinco años, ni recibir renta anticipada por más de dos años.
- 4) El tutor no puede dar en arrendamiento los bienes del incapacitado por más de cinco años, sino en casos de necesidad o utilidad, previos el consentimiento del curador y la autorización judicial.
- 5) El albacea sólo puede dar en arrendamiento hasta un año los bienes de la herencia.
- 6) Los mandatarios pueden dar en arrendamiento de acuerdo con las facultades que les confieren los poderes que se les otorgaron.
- 7) Los tutores no pueden arrendar para sí, sus ascendientes, su cónyuge, hijos, o hermanos o cuñados, los bienes del incapacitado.

- 8) Se prohíbe a los magistrados, a los jueces y a cualesquiera otros empleados públicos, tomar en arrendamiento o por interpósita persona, los bienes que deban arrendarse en los negocios en que intervengan.
- 9) Los encargados de establecimientos públicos y los funcionarios y empleados públicos no pueden tomar en arrendamiento los bienes que, con los expresados caracteres, se administren (9).
- 10) Los terrenos ejidales no pueden ser dados en arrendamiento (10).

Por último, en cuanto a la forma del contrato, el Código Civil del Distrito Federal es terminante en cuanto a ello, al señalar que si el monto de la renta anual pasa de cien pesos anuales, el contrato será por escrito, así que, si la renta anual es menor de cien pesos, el contrato será consensual. Pero en el caso de que el predio que se arrienda es rústico y la renta pasa de cinco mil pesos anuales, el contrato deberá ser en escritura pública (11)

- (9) Ibid. # 1. op. cit. Arts. 174, 2403, 436, 573, 574, 2401, 2402, 2405.
- (10) Art. 55 de la Ley de la Reforma Agraria en vigor, 24a edición. Editorial Porrúa, S.A. México, 1983.
- (11) Ibid. # 1. op. cit. Arts. 2406 y 2407.

## CAPITULO II

### CLASIFICACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Antes de pasar a analizar las clasificaciones del contrato de arrendamiento, mencionadas en el índice, es importante tomar en cuenta que no son las únicas clasificaciones de dicho contrato, sino que, además de ellas, existen las siguientes:

- 1) Bilateral o sinalagmático pues ambos contratantes se obligan recíprocamente, uno, el arrendador, a conceder el uso temporal de un bien de su propiedad mientras que el segundo, el arrendatario, se obliga a su vez a pagar por ese uso un precio cierto.
  
- 2) Formal, esto de acuerdo al Código Civil vigente para el Distrito Federal, el cual establece en su artículo 2406 que cuando la renta pasa de cien pesos anuales, el contrato debe otorgarse por escrito, si dicho artículo se interpreta a contrario sensu, el contrato de arrendamiento cuya renta no pase de cien pesos anuales puede ser verbal. Es importante a sí mismo, recordar que el artículo 2407 del citado ordenamiento, establece que "Si el predio fuere rústico y la renta pasare de cinco mil pesos anuales, el contrato se otorgará en escritura pública". Este mismo sistema se utilizó en nuestros dos anteriores códigos civiles para el Distrito Federal, como veremos más adelante.

- 3) Real, en función a que el contrato de arrendamiento se perfecciona, hasta que se hace la entrega del -- bien objeto del contrato, es decir, el contrato comenzará a surtir completamente sus efectos a partir del momento en que se haga entrega del bien, a este respecto, el Código Civil vigente para el Distrito-Federal, en su artículo 2426 señala: "El arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba la cosa arrendada, salvo pacto en contrario".
- 4) Típico, porque está regulado por el Código Civil y otras leyes, aunque también se le ubica como nominado.

Las anteriores clasificaciones del contrato de arrendamiento nos dieron una idea general del mismo, ahora las siguientes clasificaciones del contrato, nos darán una idea -- más particular de él.

## 2.1. PRINCIPAL

El maestro Rafael De Pina define al contrato principal como el "Contrato que cumple por sí mismo un fin propio y -- subsistente, sin relación con ningún otro..." (1).

De lo anterior, podemos ubicar al contrato de arrenda--

(1) De Pina Rafael. "Diccionario de Derecho". 8a Edición. Editorial Porrúa, S.A., México, 1981. p. 176.

miento como principal, toda vez que tiene un fin propio que es la cesión temporal del uso de un bien, a cambio del pago de un precio cierto, además en ningún momento da lugar a otro contrato.

## 2.2. ONEROSO

El Código Civil del Distrito Federal en su artículo 1837 define al contrato oneroso diciendo que: "Es contrato oneroso aquél en que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos; y gratuito aquél en que el provecho es solamente de una de las partes". Así que, tomando en cuenta las obligaciones propias de los contratantes, podemos afirmar que es un contrato oneroso el contrato de arrendamiento.

## 2.3. CONMUTATIVO

El Código Civil define de la siguiente forma a este tipo de contrato: "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..." (2).

(2) Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal. Editorial Andrade S.A., México, 1976. Art. 1838.

Así pues, el contrato de arrendamiento puede ser catalogado como conmutativo ya que se conocen perfectamente las prestaciones que se deberán mutuamente tanto arrendador como arrendatario, es decir, el bien del que se cederá el uso así como el tiempo por el cual se transmitirá el uso, por parte del arrendador y la cantidad o monto de la renta que pagará el arrendatario.

#### 2.4. TRASLATIVO DE USO

Decía al principio, al definir la idea o concepto de -- propiedad, que éste abarca tres aspectos, que son: el usar, disfrutar y disponer (3), así en el contrato de arrendamiento lo que se transmite es el uso del bien únicamente, de modo temporal; es por lo que al contrato al que se refiere este estudio, es factible ubicarlo como traslativo de uso.

#### 2.5. TRACTO SUCESIVO

La palabra tracto, en su sentido jurídico, significa el momento en que se efectúa un acto jurídico.

El contrato de tracto sucesivo es aquél ..."en el que, perfeccionado el acto, el contrato no concluye, sino que las partes se siguen haciendo prestaciones continuas o periódicas..." (4).

(3) Cabe recordar que en el Derecho Romano no había término de propiedad, sino que se utilizaban, en las fuentes del Derecho Romano, los conceptos dominium, mancipium y proprietas, los comentaristas condensaron el concepto de propiedad así: ius utendi, fruendi, abutendi, que quiere decir: derecho de utilizar, aprovechar y disponer los frutos.

(4) Gutiérrez y González Ernesto. "Derecho de las Obligaciones" 5a Edición. Editorial Cajica, S.A. Pue. México, 1980 P. 197.

Así las cosas, vemos que si se continúan los contratantes, haciendo prestaciones continuas, el ejemplo más claro del contrato de tracto sucesivo, es el contrato de arrendamiento, puesto que el arrendador permite el uso del bien no sólo un momento, sino que lo permite durante el lapso de --- tiempo pactado en el contrato en forma continua y el arrendatario, periódicamente y en forma continua, paga la renta por el lapso determinado en el contrato mismo.

### CAPITULO III

#### TIPOS DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

##### 3.1. CIVIL

##### 3.2. MERCANTIL

En este punto rompo el orden señalado para este trabajo, en función de intentar diferenciar el arrendamiento civil del arrendamiento mercantil, pero tomando en cuenta lo difícil -- que es dicha tarea, es necesario hacer un apunte respecto a -- distinguir una obligación mercantil de una obligación civil.

Hay tratadistas que afirman que no hay diferencia alguna entre las obligaciones civiles y las obligaciones mercantiles otros tratadistas, civilistas, sostienen que las normas de de recho mercantil son normas excepcionales de derecho civil, -- cuestión que niegan los autores de derecho mercantil; los civilistas, han llegado a afirmar que el derecho mercantil es -- una rama del derecho civil, por su parte, los mercantilistas -- niegan lo anterior, en cambio, manifiestan que el derecho mer cantil tiene un campo propio de aplicación.

El caso es que en las obligaciones civiles y en las mercantiles, existen los mismos elementos estructurales, a saber

- 1) Elementos personales: acreedor-deudor
- 2) Relación Jurídica
- 3) Objeto

Ahora bien, si tienen los mismos elementos estructurales, pudieran seguirse tres criterios para diferenciar las obligaciones civiles de las mercantiles:

- 1) Atendiendo a la actividad comercial de uno o de ambos contratantes, es decir, si uno o los dos contratantes se dedican al comercio, aunque cabe tener en cuenta que no todos los actos jurídicos que realiza un comerciante, son actos de comercio.
- 2) Dependiendo del acto que les dió origen, si fue un acto de comercio o un acto civil, aquí es importante recordar el concepto de acto de comercio, el maestro Rafael De Pina dice al respecto: "Denominase acto de comercio a la expresión de la voluntad humana susceptible de producir efectos jurídicos dentro del ámbito de la realidad reservada a la regulación de la legislación comercial" (1).
- 3) Tomando en cuenta el marco legal en que se encuentra reglamentada la obligación, lo que no es otra cosa, más que si la obligación se encuentra reglamentada por normas de derecho civil o mercantil.

Pudiera parecernos este último criterio, el más confiable para distinguir una obligación civil de una obligación mercantil, el Código de Comercio en su artículo 75, ubica como acto de comercio, al alquiler verificado con propósito de

(1) De Pina Rafael, "Diccionario de Derecho". 8a edición, Editorial Porrúa, S.A. México, 1979. P. 49.

especulación comercial, pero si vemos la ambigüedad de hablar de la especulación comercial, ésta nunca va a darnos pauta para diferenciar un arrendamiento civil de uno mercantil, más aún, el Código de Comercio en el mismo ordenamiento, en su parte final señala: "En caso de duda, la naturaleza comercial del acto será fijada por árbitro judicial", lo que nos remitiría a una decisión que pudiera tener sentido o no.

En conclusión, lo que parece más adecuado para distinguir el arrendamiento civil del arrendamiento mercantil, es tener presentes dos aspectos, uno, es tener en cuenta la actividad comercial de uno o ambos contratantes, en función a que sea de acuerdo al rubro comercial a que se dedican; el segundo aspecto es el relativo al contexto legal en que se fundamenta el contrato, es decir, si se rige por normas de derecho mercantil o de derecho civil.

### 3.1.1. VITALICIO

La renta vitalicia es un contrato civil, que no es una variedad del contrato de arrendamiento, sino que es un contrato distinto, pero con algunas semejanzas con aquél.

"La renta vitalicia es un contrato aleatorio, por el cual el deudor se obliga a pagar periódicamente una pensión durante la vida de una o más personas determinadas, mediante la entrega de una cantidad de dinero o de una cosa mueble o raíz estimadas, cuyo dominio se le transfiere desde luego" (2).

(2) Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal. Ediciones Andrade, S.A. México, 1976. Art. 2774.

El contrato de renta vitalicia es un contrato aleatorio, aleatorio en cuanto a que el monto de sus percepciones va de acuerdo a la vida del contrato que puede ser la del obligado, la del acreedor rentístico, o la de un tercero; ahora bien, - se pudiera confundir con un arrendamiento en virtud de que el deudor se obliga a pagar periódicamente, pero en cuanto al as pecto de proporcionar una cosa mueble o raíz, no se refiere - exclusivamente a que periódicamente se entregue una, después- otra y luego otra y así sucesivamente, sino que se puede per- mitir el uso del bien, en estos aspectos de que la obligación se cumple pagando periódicamente una prestación y en cuanto - que a bienes muebles o inmuebles puede ser concedido el uso, - las diferencias esenciales estriban en que es vitalicio este- contrato y el de arrendamiento no, en que el contrato de ren- ta vitalicia es oneroso para uno de los contratantes y para - el otro es gratuito; mientras que en el de arrendamiento es - oneroso para ambos contratantes.

### 3.3. ADMINISTRATIVO

Este es el contrato de arrendamiento que celebra la ad- ministración pública, debemos entender por ésta que "es la -- parte de los órganos del Estado que dependen directa o indi- rectamente del Poder Ejecutivo, tiene a su cargo toda activi- dad estatal que no desarrollan los otros poderes (Legislativo y Judicial), su acción es continua y permanente, siempre per- sigue el interés público, adopta una forma de organización je- rarquizada y cuenta con:

- a) Elementos Personales
- b) Elementos Patrimoniales
- c) Estructura Jurídica

d) Procedimientos Técnicos (3).

Se puede clasificar la administración pública en: Federal, Local y Municipal.

La administración pública Local y Municipal tiene cada una patrimonio propio que administran de la forma que más convenga a ellas, en el caso particular de los contratos de arrendamiento que celebran cada estado y cada municipio, se rigen por las leyes y reglamentos propios.

Pero por lo que hace a la administración pública Federal, ésto rige los contratos de arrendamiento de acuerdo a lo establecido en la Ley General de Bienes Nacionales, en la Ley de Adquisiciones y Arrendamientos y en Prestación de Servicios Relacionados con Bienes Muebles.

El Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal, al Código Federal de Procedimientos Civiles y Reglamentos de Policía y de Desarrollo Urbano.

Cabe señalar que el arrendamiento administrativo no sólo recae sobre los bienes que sean propiedad de la federación, de los estados o de los municipios, como erróneamente apunta el maestro Rafael Rojina Villegas (4), sino que también puede recaer sobre bienes propiedad de particulares, bienes que requiera el funcionamiento de la Administración Pública Federal

- (3) Acosta Romero Miguel. "Teoría General del Derecho Administrativo", 4a edición, Editorial Porrúa S.A., México, D.F., 1981, p. 63.
- (4) Rojina Villegas Rafael, "Derecho Civil Mexicano". Tomo IV. Contratos. Volumen I. 4a edición, corregida y aumentada, editorial Porrúa, S.A. México, 1981. P. 552.

pero bienes que no sea necesario que compre.

De acuerdo a la Ley General de Bienes Nacionales (5) existen dos tipos de bienes de la federación, los de dominio público y los de dominio privado; el artículo 3 señala cuáles son del dominio privado. En general, los bienes de dominio público están destinados al uso común a un servicio público, o a alguna actividad equiparable a un servicio público; mientras que los de dominio privado generalmente se destinan al servicio de las dependencias y entidades de la administración pública federal, si surge alguna controversia judicial respecto de tales bienes, sólo son competentes los tribunales de la federación.

Pero, ya en materia de arrendamiento, señala que las dependencias y entidades de la administración pública federal, sólo podrán arrendar bienes inmuebles para su servicio cuando no sea posible o conveniente su adquisición, deben acreditar tales supuestos ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

Señalaba anteriormente a qué se destinaban los bienes de dominio público de la federación, bueno, si no se destinan a esos fines, se destinarán a actos de administración y disposición, actos enumerados en el artículo 58 de la Ley de la que nos ocupamos, y entre esos actos se encuentra el arrendamiento. Así ya se contempla el que la administración pública funja como arrendadora y como arrendataria, el arrendamiento de los bienes inmuebles del dominio privado se rige por el Código Civil.

(5) Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 8 de enero de 1982.

El arrendamiento de estos inmuebles se registra en el folio real del inmueble, inscrito en el Registro Público de la Propiedad Federal, de acuerdo al Reglamento del Registro Público de la Propiedad Federal en su artículo 17 (6).

En cuanto al arrendamiento de bienes muebles, éste se ve normado por la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Prestación de Servicios Relacionados con Bienes Muebles (7), que señala que al contratar los arrendamientos se sujetará a la Ley de Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público Federal, y a los Presupuestos Anuales de Egresos de la Federación y del Distrito Federal; los arrendamientos se sujetarán al Plan Nacional de Desarrollo, Programas Sectoriales, a los Planes Anuales de las Dependencias y Entidades de la Administración Pública Federal, a las estrategias previstas por los Estados y los Municipios.

Se llevan a cabo los arrendamientos por medio de convocatorias públicas y los arrendadores deben garantizar seriedad y cumplimiento de los contratos.

Por último si se efectúa un litigio en el cual la Administración Pública Federal fuere parte, no se le podrán dictar medidas de apremio, ni embargar, de acuerdo al artículo 40. del Código Federal de Procedimientos Civiles.

Respecto a la Administración Pública Paraestatal, éste se sujeta a las Leyes Orgánicas que crearon esas dependencias y a todo lo anteriormente descrito en cuanto no vaya en contra de su Ley Orgánica, amén de observar circulares propias de cada dependencia.

(6) Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de agosto de 1978.

(7) Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 8 de febrero de 1983.

## CAPITULO IV

### EL ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO ROMANO

#### 4.1. ASPECTOS JURIDICOS

Dentro del Derecho Romano no existía el contrato de arrendamiento como ahora lo conocemos, sino que era una especie de un género, es decir, el contrato de arrendamiento era una de las especies de un contrato denominado Locatio-Conductio, este contrato en cualesquiera de sus cuatro variedades, se perfeccionaba por el consentimiento de ambos contratantes.

El contrato de Locatio Conductio presentaba cuatro especies, que son:

- 1) Locatio Conductio Operarum
- 2) Locatio Conductio Operis
- 3) Aparcería
- 4) Locatio Conductio Rerum

Ahora, intentaré definir cada una de ellas, pero siendo más explícito en cuanto a la que es el antecedente románico del arrendamiento, la Locatio Conductio Rerum.

Por medio del contrato de Locatio Conductio Operarum se prestaban servicios determinados, como hacer un mosaico, pero los trabajos difíciles de determinar en dinero, o que son profesionales liberales (1) como los abogados o los médicos, éstos cobraban una remuneración llamada honorarium.

(1) Profesión independiente e intelectual.

El pago en la Locatio Conductio Operarum, era efectuado periódicamente, hasta que terminara el contrato.

A diferencia del contrato de Locatio Operarum, que era de trabajo, el de Locatio Conductio Operis, era de obra, en este contrato el Locator encargaba la obra y el Conductor -- era quien la realizaba, mientras que en la Locatio Conductio Operarum quien daba el trabajo era el conductor y el que lo realizaba era el locator.

En la Locatio Conductio Operaris, el conductor recibía un bien ( o la merx), por traditio y realizaba sobre ese bien un trabajo, como por ejemplo, recibir una cantidad de oro y hacer un anillo. Debía el Locator entregar cuando menos una parte del material con el que se efectuara el trabajo o la obra, porque de ser así, no consideraban que fuese una locatio conductio operaris, sino una compra venta de la obra, -- que realizara el conductor, por último, la forma de pago era similar a la Locatio Conductio Operarum. Así, mientras en la Locatio Conductio Operarum, el resultado era un trabajo, en la Locatio Conductio Operaris el resultado era una prestación de servicios.

Por lo que toca al contrato de Aparcería, diremos que no se consideraba como en nuestro Código vigente para el Distrito Federal, una sociedad (2), sino como una especie de Locatio Conductio; no difiere casi en nada a como hoy conocemos la aparcería, salvo a que no se consideraba, como ahora, una sociedad.

- (2) Basta ver que la Aparcería rural está incluida en el capítulo séptimo, del título décimo primero (referente a las asociaciones y de las sociedades), de la segunda parte del libro cuarto del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

Así el locator proporcionaba al conductor un predio agrícola para que lo sembrara y al producir sus frutos repartirse éstos de la forma convenida.

Respecto de la Locatio Conductio Rerum diremos que, como las anteriores especies de la Locatio Conductio era un -- contrato intuito rei, es decir, que se efectuaban de acuerdo a las características del bien sobre el cual contrataban.

En ese momento como ahora, el precio de la Locatio Conductio Rerum debía ser en dinero en cantidad determinada y - el objeto debía ser un bien no consumible que estuviera en - el comercio, siendo estas condiciones esenciales para este - contrato, situación que nosotros contemplamos en nuestro derecho contemporáneo.

Cada uno de los contratantes tenía (como ahora) obligaciones propias emanadas de este contrato y eran para el locator (arrendador) las siguientes:

- a) Entregar la cosa arrendada.
- b) Responder de daños y perjuicios en caso de evicción o vicios redhibitorios del bien objeto del contrato.
- c) Responder de daños y perjuicios que el mismo causara o por personas sobre quienes tuviera influencia.

Estas no eran las únicas obligaciones que tenía, sino - que podían pactarse otras más, las obligaciones del locator podían reclamarlas el Conductor por medio de un actio conducti.

Las obligaciones del conductor (arrendatario) esencialmente eran:

- a) Pagar la renta, salvo acuerdo en contrario, se pagaba por meses vencidos.
- b) Servirse del objeto de acuerdo para lo que fue rentado, haciendo las reparaciones pequeñas.
- c) Devolver el objeto cuando terminara el arrendamiento.

Las obligaciones del conductor se reclamaban por medio de una actio locati. El subarrendamiento era permitido salvo convenio en contrario, situación que en nuestro derecho vigente es al contrario, todavía en el Código Civil del D.F. de 1870 se conservaba una postura romanística.

Existía ya la figura de la tácita reconducción, bajo el término de relocatio tácita, el contrato de un predio urbano se tornaba a término indefinido, mientras que el de un predio rústico se prolongaba la vida del contrato un año, a causa del ciclo anual de labor agrícola, cuestión que sostenemos en nuestro Código Civil actual.

El contrato podía terminar por:

- a) Voluntad de las partes
- b) Cumplimiento del plazo
- c) Pérdida del objeto
- d) Incumplimiento del pago de renta por dos años
- e) Deterioro del objeto arrendado por culpa del arrendatario
- f) La necesidad que tuviera el mismo propietario de usar el objeto en cuestión

Además de lo anterior, es de tomar en especial consideración el caso de que el locator vendiese la casa o local que había dado en arrendamiento, el nuevo dueño podía lanzar al conductor, siempre que no se haya pactado lo contrario, pero en el caso de que fuera lanzado, podía reclamar al conductor el pago de daños y perjuicios, siempre y cuando el contrato no hubiere terminado, como se puede apreciar, en este caso la máxima: "res inter alios acta, allis neque nocere noque prodesse potest" (3), o como la conocemos por sus primeras cuatro palabras, era llevada a sus máximas consecuencias, situación que en nuestro Derecho vigente tiene tres excepciones, que son:

- 1) El que se refiere a que el arrendador venda el predio arrendado, durante la vigencia del contrato, el comprador se subroga en los derechos y obligaciones que tenía el arrendador, así tiene que respetar ese arrendamiento (4).
  - 2) En caso de contratos con estipulación a favor de terceros (5).
  - 3) El caso de substitución patronal (6).
- 
- (3) Gutiérrez y González Ernesto. "Derecho de las Obligaciones". 5a Edición. Editorial Cajica, S.A. Puebla, Pue. México. P. 379.
  - (4) Código Civil Vigente para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en Materia Federal, ediciones Andrade, S.A. México, 1976. Art. 2409.
  - (5) Ibid # 4 op. cit. art. 1868.
  - (6) Ley Federal del Trabajo Vigente. 40ava edición. Editorial Porrúa, S.A. México, 1982. Art. 41.

Además de lo anterior, es de tomar en especial consideración el caso de que el locator vendiese la casa o local que había dado en arrendamiento, el nuevo dueño podía lanzar al conductor, siempre que no se haya pactado lo contrario, pero en el caso de que fuera lanzado, podía reclamar al conductor el pago de daños y perjuicios, siempre y cuando el contrato no hubiere terminado, como se puede apreciar, en este caso la máxima: "res inter alios acta, allis neque nocere noque prodesse potest" (3), o como la conocemos por sus primeras cuatro palabras, era llevada a sus máximas consecuencias, situación que en nuestro Derecho vigente tiene tres excepciones, que son:

- 1) El que se refiere a que el arrendador venda el predio arrendado, durante la vigencia del contrato, el comprador se subroga en los derechos y obligaciones que tenía el arrendador, así tiene que respetar ese arrendamiento (4).
  - 2) En caso de contratos con estipulación a favor de terceros (5).
  - 3) El caso de substitución patronal (6).
- 
- (3) Gutiérrez y González Ernesto. "Derecho de las Obligaciones". 5a Edición. Editorial Cajica, S.A. Puebla, Pue. México. P. 379.
  - (4) Código Civil Vigente para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en Materia Federal, ediciones Andrade, S.A. México, 1976. Art. 2409.
  - (5) Ibid # 4 op. cit. art. 1868.
  - (6) Ley Federal del Trabajo Vigente. 40ava edición. Editorial Porrúa, S.A. México, 1982. Art. 41.

#### 4.2. ASPECTOS ECONOMICOS Y SOCIALES

En los principios de Roma, sus habitantes se dividían en dos clases sociales, los patricios y los plebeyos, los primeros representan la opulencia, el poder económico, mientras -- que los plebeyos eran el pueblo, así las cosas resultan evidentes, que los primeros eran propietarios de gran parte de la ciudad de Roma, para muestra, basta un botón, "En el siglo I de nuestra era, Roma contaba con unas 50 000 vecindades objeto de arrendamiento, y sólo 2 000 casas aisladas" (7).

Por lo que se manifestaban dos figuras jurídicas como la remissio mercedis, que operaba en el caso de que un conductor de una finca rural tuviera una mala cosecha y no pudiera pagar la merces al locator y éste otorgaba un perdón parcial o total de la deuda y la relocatio tácita que en el caso también de un arrendamiento de fundo agrícola, se consideraba -- que la vida del contrato se prolongaba por un año agrícola.-- Otra situación era que el conductor pudiese reclamar el pago de daños y perjuicios en el caso de que fuere desalojado de la localidad arrendada, por que ésta hubiere sido vendida.

(7) Margadant S. Guillermo Floris. "Derecho Romano", 9a Edición. Editorial Esfinge S.A. México, 1979. P. 412.

## CAPITULO V

### PRECEDENTES HISTORICOS Y JURIDICOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL DISTRITO FEDERAL

#### 5.1. TENOCHTITLAN

Al parecer, Tenochtitlán se fundó en el año de 1325, existen dos leyendas al respecto, la primera de ellas -- cuenta que la bruja Malina Ixochitl, hermana del dios -- Huitzilopochtli, al saberse desamparada por él, juró vengar el agravio alimentando a su hijo Copil, desde pequeño, un odio hacia el pueblo azteca, tanto que ya grande, trató de unir a las demás tribus en contra de los mexicas para vengar a su madre. Pero Huitzilopochtli ordenó al- sacerdote Cuatloquetzin que diera muerte a Copil y arrojara su corazón a la laguna, cuentan que del corazón, nació el tunal en el que hallaron los mexicas al águila.

La segunda leyenda cuenta que la fundación fue moti- vo de un mandato de Huitzilopochtli, al afirmar que la señal indicada para asentarse en un lugar, era una águila - en un nopal devorando una serpiente, esta revelación la - tuvo el sacerdote Tenoch, quien guiaba en ese tiempo a la tribu.

Entrando ya en la materia de que nos ocupamos, cabe señalar que el único caso de una figura jurídica similar al arrendamiento, se presenta en cuanto al Calpulli, pero antes de entrar a analizarlo, cabe hacer un somero apunte respecto a la forma de tenencia y propiedad de la tierra.

Existían tres formas de propiedades:

- a) La de las comunidades
- b) Las de los nobles
- c) Las públicas

Las primeras eran los Calpullec, Altepetlallis, eran de carácter comunal, las segundas eran las Pillalli y las Tecpillalli, eran de carácter individual, se podían enajenar pero sólo entre nobles y también podían transmitirse por herencia y las terceras se dedicaban al sostenimiento de los templos (tecopantlalli), gastos de guerra (milchimalli) y para sufragar con lo que produjeran, los gastos de gobierno (tlatocatlalli o tlatocamilli), por último, las que se destinaban para cubrir, con lo que produjesen, los gastos del palacio o casa del gobierno (tecpantlalli).

Pero volviendo a los Calpullec (1), diremos que tienen una diferencia con los Altepetlalli y es que los Calpullis eran de un barrio de personas con un linaje antiguo, mientras que los Altepetlalli pertenecían a una población. Así, las tierras no eran de uno solo de los integrantes del Calpulli, sino del común que forma el Calpulli, el que poseía una fracción, no podía enajenarla sino que podía heredarla a sus descendientes.

Pero si ya no quedaban herederos de la casa que ocupaba esa fracción de tierra del Calpulli, se las otorgaba el pariente mayor o Cinancallec, a quien las necesitaba, pero del mismo calpulli o barrio, si el que detentaba una fracción y la cultivaba, no podía tomarla otro, ni se la podían quitar, pero si las fracciones de tierra eran malas podían dejarla y buscar otra de tierra buena, para pedirla al principal o Chi

( 1 ) El plural correcto en Náhuatl de Calpulli es Calpullec.

nancaltec, en conclusión, el titular del derecho a estas tierras comunales, no eran los particulares que detentaran una fracción de terreno del calpulli, sino el calpulli mismo, -- así éste tenía las características de una persona moral, con capacidad para contratar, por lo que de aquí parto para señalar que al no darse las tierras a quien no fuera del calpulli, podían darse éstas "a renta y era para las necesidades públicas y comunes del calpulli" (2).

## 5.2. DERECHO ESPAÑOL-DERECHO INDIANO

El derecho que se aplicaba en la Nueva España no tenía un origen propio, sino que eran disposiciones expedidas por autoridades españolas peninsulares o sus delegados u otros funcionarios u organismos en los territorios conquistados, para ser observadas y para aplicarse en éstos, este es el Derecho Indiano, el cual se complementaba con normas indígenas que, por supuesto, no fueran contrarias a los intereses del rey, ni al ambiente cristiano, por una parte, y por la otra, al Derecho Castellano.

El Derecho Indiano tenía como fuentes la Legislación, la Doctrina, la Costumbre y la Jurisprudencia.

En cuanto a la primera, ésta consta de una gran cantidad de cédulas reales, provisiones, instrucciones, ordenanzas, autos acordados, pragmáticas, reglamentos, decretos, cartas a--

- (2) Moreno M. Manuel: "La Organización Política y Social de los aztecas". Instituto Nacional de Antropología e Historia. México, 1962. Página 49 obra la cita textual que hace el autor del libro "Relaciones de Texcoco y de la Nueva España" de Pomar y Zurita.

biertas, etc., son de especial consideración dos hechos: el primero, que como toda disposición tenía como fundamento la corona, era necesaria la ratificación de ésta para que la -- disposición surtiera efectos, salvo que, pendientes de ratificación, las disposiciones dictadas por los virreyes y audiencias surtían provisionalmente efectos inmediatos; mientras que las disposiciones dictadas por gobernadores y ciudadanos debían obtenerse primero la autorización del rey o la audiencia para que surtieran efectos mientras se ratificaban por la corona, también podían pedir la revocación o modificación de las cédulas reales y suspender su ejecución.

El Derecho Indiano sólo tenía aplicación en determinados territorios. Respecto a la costumbre, cabe señalar el sistema para considerar unos actos como costumbre, que era el que tenían que ser dos actos dentro de 10 años (interpretantes) o dentro de 20 años (interausentes); en esa época, a diferencia de la actual, la costumbre podía prevalecer sobre la ley.

Es importante anotar que hubo tres recopilaciones, de todo ese conjunto de normas, la Nueva Recopilación de 1567, la Novísima Recopilación de 1621 y la Recopilación de Leyes de los Reinos de las Indias de 1660; es de hacer especial mención, que antes de la Recopilación de Leyes de los Reinos de las Indias, hubo otros intentos de recopilación o codificación, pero la última oficial es de 1860, además si surgía alguna controversia en Nueva España después del año de 1567 se recurría probablemente a la nueva recopilación o para controversias entre 1805 y 1821, a la Novísima Recopilación.

La recopilación de Leyes de los Reinos de Indias, constaban de nueve libros organizados en 218 títulos, el libro uno-

se refiere a la iglesia, los clérigos, los diezmos, la enseñanza y la censura; el libro dos habla de las normas en general, del consejo de Indias, las audiencias y el juzgado de bienes de difuntos.

El tres habla del virrey y asuntos militares, el cuatro se refiere a los descubrimientos de nuevas zonas, el derecho municipal, las casas de moneda y obrajes, el cinco sobre gobernadores, alcaldes, mayores corregidores y cuestiones procesales, el seis sobre reducciones de indios, sus tributos, los protectores de indios caciques, repartimientos, encomiendas y normas laborales, el siete se refiere a cuestiones morales y penales, el ocho sobre normas fiscales, el nueve sobre el comercio.

Como se puede observar en la recopilación, se contienen casi por completo normas de derecho público, mientras que en el Derecho Privado se encontraba regulado por el Derecho Español (sobre todo las 7 partidas) y para algunas materias al Derecho Canónico, sólo las normas de Derecho Privado, se referían a la propiedad inmueble, el contrato de mandato, el del seguro, el de fletamento, el de Locación Conducción y algunas materias de Derecho Mercantil se encontraban reguladas en la Recopilación de Leyes de los Reinos de Indias de 1680.

Ahora bien, por lo que toca a nuestro tema, nos encontramos que todavía se le denomina Locación Conducción contrato - por el cual "se da el uso de alguna cosa por cierto tiempo, o las obras por una cantidad determinada que sirve de paga" (3)

- (3) Alvarez José María, "Instituciones de Derecho Real de Castilla y de Indias" Tomo II. Editado por la UNAM, México, 1982. P. 141 del libro III.

como podemos apreciar, ya en este momento, se separó del contrato de Locatio Conductio que conocíamos del Derecho Romano la figura de aparcería y se unificó bajo el rubro de Locación Conducción de obras las dos variedades restantes, que eran la Locatio Conductio Operarum y la Locatio Conductio Operaris, ejemplo de ello es que se ubicaban bajo este rubro contratos como el que celebraba como un sastre, para que hiciera una prenda de ropa y de igual forma el que celebraba con un arquitecto para que hiciera un puente por tantos pesos (4).

Pero este contrato tenía la característica de ser --consensual, por perfeccionarse al momento de haber un acuerdo entre los contratantes.

El contrato tenía como requisitos esenciales:

- 1) Consentimiento de las partes.
- 2) Cosa cierta.
- 3) Precio.

En cuanto al consentimiento, había dos aspectos importantes, el primero se refiere a que nacían la obligación y la acción desde que se manifestaba el consentimiento respecto de la cosa y de la merced o alquiler; el segundo se refería a que podían celebrar este contrato todos los que pudieran comprar y vender, por poder disponer de sus cosas libremente, pero los caballeros, oficiales de la Corte, contadores mayores, sus oficiales de la corte consejeros, oidores, alcaldes de corte, los de la real casa, comendadores, alcaldes, regidores, alguaciles - - - - -

(4) Ibid # 3 op. cit. p.p. 142 y 143.

ciles, oficiales del Consejo y otras personas poderosas, no pueden ser conductores, ni recaudadores de rentas reales, ni concejiles de las ciudades en que ejercen sus oficios, ello con el fin de que no se apartaran del servicio público.

En cuanto al objeto, que es la cosa y la obra sobre la que se contrata, debe estar en el comercio, sean muebles o inmuebles, aún las eclesiásticas y las que pertenecían al patrimonio de la ciudad, pero las cosas que servían de materia al contrato no debían de ser fungibles. También podían darse en locación todo tipo de obras, pero siempre que sean honestas, pero al igual, que en la versión romana de Locatio - Conductio, el trabajo, resultado del ejercicio de una profesión liberal porque no admiten estimación, por ello, se afirmaba que no alquilaban su trabajo los profesionales.

Pero antes de continuar analizando este contrato, cabe señalar que quien alquilaba una cosa era llamado inquilino; el que un campo se le denominaba colono o arrendatario; el que tributos o alcabalas se le llamaba publiciano y el que obras redentor.

Por lo que toca al precio, debía ser fijado y pagado en dinero, ésto como requisito indispensable, si no era así, no podía ser contrato de locación conducción, sino que era un contrato innominado, pero si a un principio se concertó el precio del pago en dinero, y el locador aceptaba después un pago en especie, no dejaba de ser un contrato de locación -- conducción, el precio debía ser justo, porque de lo contrario sería un contrato de donación o comodato, además si el precio no es justo, no había acción para rescindir el contrato.

Por último, en caso de que no hubiera un acuerdo entre los contratantes para fijar el precio, éste podía ser fijado por un tercero y para que el precio fuera justo, debía ajustarse a las leyes y costumbres del lugar, este aspecto es importante pues finca un sistema de supletoriedad jurídica que hoy todavía utilizamos.

Ahora bien, en cuanto a los jornales de los obreros, éstos los fijaban o tasaban los Consejos y si los obreros lo pidieran, podían pagarles diario.

Las obligaciones del Locador y Conductor o arrendatario o colono, inquilino, publiciano o redentor, eran las siguientes:

- a) El locador debía dar el uso de la cosa prometida; esta obligación iba implícita en la que tenía el locador en el Derecho Romano, que era que entregara la cosa arrendada.
- b) El conductor debía pagar el alquiler en el tiempo señalado y si no, al fin de año; en el Derecho Romano, se pagaba por períodos vencidos, salvo pacto en contrario.
- c) Al no pagar en el plazo convenido, el locador tenía facultad para retirarle el bien dado al conductor, además de que tenía una hipoteca tácita en los bienes que hallare en la cosa o fundo arrendado. Este último aspecto, el relativo a la hipoteca tácita, supera en funcionalidad el sistema romano, - en función a que no podía reclamar el locador una garantía sobre el adeudo, por medio de un actio locati.

Pero en el caso de que el conductor cumpliera con el pago en la forma convenida, sólo podía quitarle el bien arrendado el locador, en cuatro casos, que son:

- 1) Cuando se caía la casa que habitaba el locador y no tuviese otra más que la arrendada, o estuviera enemistado en el rumbo o vecindad donde vivía o si alguno de sus hijos se hiciera caballero o contrajera matrimonio.
- 2) Si después de alquilada apareciera que la localidad arrendada comenzara a deteriorarse si no se reparaba, en éste y el anterior casos, el locador, debía proporcionar otra casa al conductor para que la habitase, o debía descontar el importe de la renta -- respecto del tiempo que dejó de habitarla.
- 3) Cuando el alquilador usase mal la localidad arrendada con perjuicio de ésta.
- 4) Cuando el contrato tuviese un término de cuatro o cinco años, con la condición de dar la paga determinada cada año y pasaren dos sin pagarla.
- d) Ambos contratantes estaban obligados a responder a la culpa leve, por ser un contrato que cedía utilidad a los dos contratantes. También estaba obligado a responder por culpa levísima, el que ofreciera a transportar de un lugar a otro, alguna cosa fácil de derramarse como vino, aceite, de quebrarse como cristales o mármoles, así que debía poner todo cuidado y precaución para el transporte.

- e) No debía responder el conductor por casos fortuitos como lluvias, sequedad, etc., pero si él tomaba la responsabilidad si quedaba obligado, también si la cosa se perdía por su culpa.

En relación con lo anterior, cabe señalar que si los -- frutos se destruyeran o perdían por caso fortuito (5), nada-deberá pagar el conductor por el arrendamiento de aquel año-en que el conductor recogiera algunos frutos que se hubieran logrado y cubiertos los gastos que realizó, podía elegir entre darlos al locador o no.

Pero en el caso de que la pérdida sobreviniera por culpa del conductor (mal cuidado o venganza de un enemigo suyo), la responsabilidad correrá a cargo del conductor y no del locador, además de que debía pagar completo el alquiler.

Por último, dos apuntes más, si durante la vigencia del contrato fallecía el locador o el conductor, el contrato continuaba subsistiendo, asumiendo las obligaciones contractuales los herederos del que haya muerto, esto en el caso de -- que sea una locación conducción de cosa, porque si fallecía el conductor o redentor en el caso de una locación conducción de obra no sucedía así, como vemos, todo esto no se aparta de como era el Derecho Romano; el segundo apunte es, el que las acciones que nacían de este contrato se les denominaban de locación conducción, una y otra (siendo el caso), eran directas. Aquí ya se perdió el sistema romano para reclamar obligaciones

(5) En ésta la versión de la Remissio Mercedis que concedía el locador al conductor, si perdía la cosecha, en el caso de una locatio conductio rerum, de una finca rural, siendo el antecedente del artículo 2455 del Código Civil vigente del Distrito Federal,

al locator que era por medio de una actio conducti y para reclamar obligaciones al conductor, por medio de una actio locati.

Las formas de terminar el contrato no variaban gran cosa, en comparación con el Derecho Romano, salvo, ser más amplio y específico, en cuanto a que tuviera necesidad el locator de utilizar el objeto, si era una locación conducción de cosa, mientras si era una obra se cumplía entregando la obra encargada, no por cumplimiento del término.

#### NOTA

La culpa grave se refería al incumplimiento de una obligación, por grave descuido o negligencia, la culpa leve por un incumplimiento que tuvo su origen en un incumplimiento, pero de éste resultan beneficios.

### 5.3. CUIDAD DE MEXICO- DISTRITO FEDERAL

Es común que se confunda a la ciudad de México con el Distrito Federal, siendo el resultado de que la Ciudad de México dio origen al Distrito Federal al ser un centro político, cultural y artístico, ahora el Distrito Federal contiene a la cambiante ciudad de México.

Así, las cosas, primero diremos que la palabra México se deriva del vocablo Mexitli, nombre de un caudillo deificado y de la partícula CO y significa donde está Mexitli, ésto es, donde se le rinde culto. Mexitli se deriva de las voces Metl que significa maguey y Xitli cuyo significado es el centro o el ombligo.

Parece ser que la ciudad de México se fundó en 1325, -- existen al respecto dos leyendas, mismas que obran en el punto 5.1. referente a Tenochtitlán.

Después de haber sido derrotado Tenochtitlán, a manos de los españoles en agosto de 1521, Cortés pensó en construir una ciudad que fuera capital de la Colonia, Cortés y sus capitanes y los señores de la nobleza mexicana (en calidad de prisioneros) se trasladaron a Coyoacán y sentaron ahí el gobierno, que en ese lugar comenzó a funcionar; pero de los colaboradores de Cortés unos opinaban que la ciudad que se pensaba construir, se asentara en Coyoacán, otros que fuera en Tacuba y otros en Texcoco, pero Cortés dispuso que se construyera en Tenochtitlán, que se había quedado semidestruida, pese al peligro que representaban los ataques de los naturales del lugar, que en ese tiempo no estaban completamente sometidos, amén de que sólo estaba comunicada por calzadas.

Por lo que, tomando en cuenta que, de acuerdo con las leyendas españolas para los conquistadores y pobladores, podían designar ayuntamiento para una ciudad, aunque ésta no estuviera fundada, razón que dio lugar a que el ayuntamiento de la ciudad de México empezó a despachar en Coyoacán, en la mismísima casa de Cortés.

Para el mes de noviembre de ese mismo año 1521, ya habían sido recogidos los escombros de Tenochtitlán, se comenzó a trazar la ciudad, dicho trabajo se encomendó a Alonzo García Bravo.

Tres años después, el 4 de julio de 1523, el rey Carlos-V expidió una cédula real dotando de escudo de armas a la Ciudad de México, a instancia de la petición hecha por los procu

radores que fueron a la corte de España a informar de la conquista y solicitar mercedes para Cortés. Así, dicha cédula dispuso que el escudo fuera representativo de la situación de la ciudad, de su antigua grandeza y conmemorativo de la victoria alcanzada en ella, por las armas españolas, tal escudo debería tener en medio de un campo azul de agua, un castillo dorado y tres puentes de piedra barroqueña para llegar a él, dos de los cuales no deberían tocarlo y en cada uno de éstos un león levantado, asiendo con las garras del castillo apoyados los pies en el extremo del puente, por orla diez hojas de nogal con sus espinas en campo dorado.

Por lo que toca al Distrito Federal, éste nace en forma circular en 1829, a resultas de haberse seccionado del territorio del estado de México, una circunferencia de dos leguas de radio, en torno al zócalo el Distrito Federal colindaba totalmente con el estado de México, pues el territorio que habría de constituir el estado de Morelos, no se había escindido aún, como tampoco los estados de Guerrero e Hidalgo, -- que en ese entonces, formaban el estado de México.

La primitiva extensión del Distrito Federal de ocho leguas de diámetro, tuvo diferentes transformaciones como resultado de alternativos cambios de colindancia con el estado de México, de suerte tal, que ya durante el último cuarto de siglo pasado, la superficie del Distrito Federal era de 1200 Km<sup>2</sup>, pero su superficie actual deriva de los convenios celebrados y aprobados constitucionalmente en diciembre de 1898 con los estados de México y de Morelos y así alcanza los actuales 1483 km<sup>2</sup>.

En 1885, la división política interna del Distrito Federal, que entonces tenía 1200 Km<sup>2</sup>, estaba constituida por cuatro prefecturas y una municipalidad, así las prefecturas eran Tlalpan, Tacubaya, Xochimilco y la Guadalupe Hidalgo, la municipalidad era la de México, (que era la ciudad).

Cuando en 1890 se levantó el segundo censo de población, el Distrito Federal estaba distribuido en seis distritos y una municipalidad, los distritos eran: Atzacapotzalco, Coyoacán, Guadalupe Hidalgo, Tacubaya, Tlalpan, Xochimilco, mientras que la municipalidad era la de México.

En marzo de 1903, Porfirio Díaz cambió la división política del Distrito Federal aboliendo los distritos y creaba trece municipalidades que eran: Atzacapotzalco, Coyoacán, Guadalupe Hidalgo, Tacubaya, Tlalpan, Xochimilco, Tacuba, Mixcoac, San Angel, Cuajimalpa, Milpa Alta.

La Ley Orgánica del Distrito Federal promulgada en 1917 por Carranza, ratificaba la anterior división política, si bien durante los gobiernos de Obregón y Calles, se agregaron tres municipalidades más: General Anaya, Ixtacalco, Tláhuac.

Pero dicha Ley fue sustituida por la Ley Orgánica del Distrito Federal del 31 de diciembre de 1928 promulgada por Portes Gil, suprimió el municipio libre en el Distrito Federal, fijó para el Distrito Federal una división de 13 delegaciones y un departamento central, que comprendía a la ciudad de México, como a los antiguos municipios de México, Tacuba y Tacubaya.

Posteriormente el Distrito Federal cambió de nueva cuenta su división política interior en 12 delegaciones: Atcapotzalco, Coyoacán, Cuajimalpa, Gustavo A. Madero, Ixtacalco, Ixtapalapa, Magdalena Contreras, Milpa Alta, Alvaro Obregón, Tláhuac, Tlalpan y Xochimilco; cambió el Departamento Central que comprendía a la Ciudad de México, como a los antiguos municipios de México, Tacuba, Tacubaya, Mixcoac, cambió por el tradicional nombre de Ciudad de México, que estaba dividida en 12 cuarteles, esta división estuvo en vigor hasta el 29 de diciembre de 1970, para quedar como actualmente se conoce con 16 delegaciones que son: Atcapotzalco, Coyoacán, Cuajimalpa, Ixtacalco, Ixtapalapa, Magdalena Contreras, Milpa Alta, Tlalpan, Alvaro Obregón, Gustavo A. Madero, Xochimilco, Miguel Hidalgo, Benito Juárez, Cuauhtémoc, Venustiano Carranza y Tláhuac (6).

Es por lo cual, en 1870 se consideró el que se promulgara un Código Civil para el Distrito Federal, entidad que se vio acrecentada por la inmigración de provincianos, a este respecto señala la autora Elodia Terres, "Los campos no necesitan la cantidad de mano de obra que antaño; la maquinaria agrícola ha suplido con enormes ventajas el esfuerzo del hombre y el resultado ha sido la emigración de innumerables labriegos que carentes en el campo llegaron a las ciudades donde las industrias cada vez más desarrolladas, solicitaban obreros y ofrecían mejores salarios que hasta entonces se habían acostumbrado a pagarles en el campo" (7).

- (6) Romero Héctor Manuel. "Anatomía de la Ciudad de México" Editada por Actualización y Comunicación en el Turismo, S.A. P. 8.
- (7) Terres Elodia. "La Ciudad de México". Editorial Porrúa, S.A. México, 1977, P. 17.

## CAPITULO VI

### CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL DE 1870

#### 6.1. DIFERENCIAS CON EL DERECHO ESPAÑOL- DERECHO INDIANO

La primer diferencia que salta a la vista en el Código Civil de 1870 es que deja de existir la Locación -- Conducción, a partir de este momento queda desligado el ceder temporalmente el uso de un bien, a cambio de una cantidad determinada; así el primero de ellos se le denomina contrato de arrendamiento, mientras que el contrato por el cual se realizaban obras o servicios por una cantidad determinada, se le llamó contrato de obras o prestación de servicios y estaba consignado en el libro tercero de los contratos de trabajo y de prestación de servicios profesionales, la reglamentación de dicho contrato era árida y se encontraba dividida en seis capítulos, el primero se refería al servicio doméstico, el segundo al servicio por jornal, el tercero al contrato de obras a destajo o precio alzado, el cuarto a los porteadores y alquileres, el quinto al aprendizaje y el sexto al contrato de hospedaje.

Pero volviendo al contrato de arrendamiento, la denominación de los contratantes dejó de ser Locator y Conductor, para ser arrendador y arrendatario, respectivamente.

El contrato de arrendamiento en su reglamentación en el primer Código Civil del Distrito Federal, era más detallada, el Código la contenía en cinco capítulos, el primero se refería a las disposiciones generales, el segundo a los derechos y obligaciones del arrendador y del arrendatario, el tercero al modo de terminar el arrendamiento, el cuarto a las dispo

siciones especiales de los arrendamientos por tiempo indeter-  
minado, el quinto al alquiler o arrendamiento de cosas mue-  
bles.

El Código definía al contrato de arrendamiento "por el  
que una persona cede a otra el uso o goce de una cosa por -  
tiempo determinado y mediante un precio cierto" (1).

La capacidad para celebrar el contrato, era la misma pa-  
ra los que podían contratar, el que no fuera dueño de la co-  
sa no podía darla en arrendamiento, sólo si estaba facultado  
para celebrar el contrato por el dueño o por disposición de-  
la Ley, como el que contratara el marido a nombre de la espo-  
sa, el tutor a nombre del incapaz a su cargo, el albacea a -  
nombre de la sucesión y los administradores de bienes ajenos  
Estos casos son un tanto oscuros en el Derecho Español-Indi-  
ano; pero el caso de que funcionarios públicos, como jue-  
ces y empleados públicos, les estaba prohibido tomar en a--  
rrendamiento por sí o por interpósita persona, los bienes --  
que deben arrendarse en virtud de juicio o repartición en --  
que hubieren intervenido; también los miembros de estableci-  
mientos públicos tenían prohibido tomar en arrendamiento por  
sí o por interpósita persona los bienes que pertenezcan a di-  
chos establecimientos públicos, dichas prohibiciones que con-  
tenía el Código de 1870, ya habían sido contempladas en el -  
Derecho Español-Indiano, pero con la salvedad de que los fun-  
cionarios públicos eran conocidos con otras denominaciones,-  
de acuerdo a la organización administrativa de la época colo-  
nial (2).

(1) "Codigo Civil del Distrito Federal y Territorio de la  
Baja California". Imprenta dirigida por José Batiza.  
México, 1876.

(2) Para entender ello, conviene ver el punto 5.2. del ca-  
pítulo V.

Los bienes que podían darse en arrendamiento eran bienes inmuebles y muebles, a este respecto cabe apuntar que el Código admitía el arrendamiento del usufructo y la servidumbre.

Por lo que toca a la renta o pago, podía consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, siempre que sea cierta y determinada, diferente a como debía ser el pago en la Locación Conducción, porque no admitía pago que no fuera en dinero, de tal suerte que si el pago no era en dinero, se consideraba un contrato innominado, más no de locación conducción, salvo que fuera el caso de que después de celebrado el contrato, el locador (arrendador) aceptara otra cosa como pago, en vez de dinero.

El contrato de arrendamiento era normalmente verbal y sólo en el caso de que el monto de la renta pasara de 300 pesos anuales, el contrato debía ser por escrito y en el caso de que el bien arrendado fuere un predio rústico y el monto de la renta pasara de mil pesos, el contrato debía otorgarse en escritura pública.

Ello no debe sorprendernos ya que el contrato de Locación Conducción era eminentemente verbal.

En el Código de 1870 se consideró por primera vez el arrendamiento administrativo, mismo que se refería al celebrado sobre bienes nacionales y se sujetaba a las ordenanzas administrativas.

Por lo que toca a las obligaciones del arrendador y del arrendatario, consignadas en el Código, se ven adecuadas a la época y, por consecuencia, superando a las que adquirían los

contratantes de la locación conducción de cosa, pero es conveniente recordarlas, para luego pasar a las obligaciones -- contenidas en el Código, así el locador debía dar el uso de la cosa prometida, si éste le retiraba el bien, sólo podía -- hacerlo en los casos de que se hubiera caído la casa que habitaba y no tuviera otra o si estuviese enemistado en la vecindad o barrio en que vivía, o si se casara uno de sus hijos o lo hiciere caballero, en estos casos debía proporcionar otra casa al conductor, o descontarle el alquiler por el tiempo que hubiere dejado de habitar la casa, o utilizado el bien el conductor. Por lo que toca al conductor, éste debía pagar el alquiler o pensión al tiempo señalado y no habiéndolo al fin de año, el conductor debía también usar correctamente la cosa arrendada y la obligación correlativa a los -- dos contratantes de ser responsables de la culpa leve.

En cuanto a las obligaciones contenidas en el Código de 1870 para el Distrito Federal al arrendador, se le determinan las siguientes:

- 1) A entregar al arrendatario la finca arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; si no hubiere sido convenido el uso, será aquél al que se destine la cosa por propia naturaleza.
- 2) A conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante el arrendamiento, haciendo todas las reparaciones necesarias.
- 3) A no estorbar ni embarazar en manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables.

- 4) A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato.
- 5) A responder de los perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento.
- 6) A entregar la cosa arrendada en el tiempo convenido, si no lo fuere, luego que se la requiera el arrendatario.
- 7) A no mudar la forma de la cosa arrendada, ni intervenir en el uso legítimo de ella, salvo que se trate de hacer reparaciones urgentes e indispensables.
- 8) A pagar las contribuciones impuestas a la finca; -- salvo convenio en contrario.
- 9) Al terminar el arrendamiento, si hubiere algún saldo a favor del arrendatario, el arrendador debía de volverlo al arrendatario, salvo que el arrendador tuviese algún derecho que ejercitar en contra del arrendatario.

Cabe apuntar que el arrendador tenía preferencia para el pago de la renta, y, además, sobre los muebles y utensilios del arrendatario, que hubiere dentro de la cosa arrendada y sobre los frutos de la cosecha respectiva si el predio arrendado fuere rústico, todo ello si el arrendatario no cumplía con el pago de la renta; en la locación conducción, el locador podía en caso de falta de pago por el conductor, retirarle el bien arrendado al conductor y tenía hipoteca tácita sobre los bienes que hallare en la cosa o fundo arrendado, en este aspecto el que se veía reflejado en el derecho que tenía el arrendador en el caso anteriormente señalado.

- 10) El arrendador debía permitir al arrendatario salir (en función a que se venció el contrato de arrendamiento), usar tierras y edificios por el tiempo indispensable para la recolección de frutos, esto en el caso de que fuese un fundo rural dedicado a la siembra.

Por lo que toca al arrendatario, éste tenía las siguientes obligaciones:

- 1) A pagar la renta en el tiempo y forma convenidos, si no por meses vencidos si el predio arrendado es urbano, en el caso de que fuera rural sería por tercios vencidos, además de que debía pagar la renta en la moneda convenida.
- 2) A responder por los perjuicios que sufra la cosa arrendada por su culpa o negligencia, o la de sus familiares y subarrendatarios.
- 3) A servirse de la cosa únicamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza de ella.
- 4) A responder del incendio, a no ser que proviniera de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción.
- 5) A poner en conocimiento del propietario, en el menor tiempo posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho, así como la necesidad de reparaciones necesarias y a no variar la forma del bien arrendado sin consentimiento del arrendador y si lo hace, cuando devuelva la cosa será en el estado en que la recibió.

- 6) Si recibió el bien arrendado con expresa descripción de las partes de que se compone, debe regresarla al concluir el bien arrendado tal como lo recibió, salvo lo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable.
- 7) A entregar el predio arrendado una vez terminado el arrendamiento.
- 8) A no cobrar las mejoras útiles y voluntarias hechas sin autorización del arrendador, pudiendo llevarse las, siempre que no atente la finca arrendada.

Estas obligaciones que tenían los contratantes, no eran las únicas, ya que podían pactarse otras, amén de poder convenir sobre el cumplimiento de ellas.

En cuanto a que por caso fortuito o fuerza mayor se impidiera totalmente el uso del bien arrendado al arrendatario éste daba lugar a que no se causara renta, mientras durara el impedimento de uso, si el impedimento fuese parcial, el arrendatario podía pedir una reducción de la renta; además la renta comenzaba a deberse pagar desde el momento en que el arrendatario estuviere en posesión del bien arrendado. El arrendatario de un predio rústico que perdiera parcialmente los frutos con los que debía pagar la renta, no tenía derecho a pedir la reducción de la renta, salvo que la pérdida fuere ocasionada por el arrendador, en este caso, el arrendatario tenía derecho a no pagar la renta, a hacer pago parcial de ésta o a la rescisión del contrato, y por su fuera-poco, a reclamarle al arrendador el pago de los daños y perjuicios que haya ocasionado.

Respecto al subarrendamiento, éste se ve más reglamentado que en el contrato de locación conducción, ya que en el Derecho Español-Indiano, era obscuro en cuanto a este importante aspecto del arrendamiento, ello no debe extrañarnos, -- toda vez que desde el Derecho Romano tuvo ese raquítico tratamiento, así las cosas, el subarrendamiento era permitido - salvo pacto en contrario, todo hace suponer que la subarrendatario se le subrogaban las obligaciones, que originalmente pertenecían al arrendatario. Situación que se vio transformada en el Código ya que el subarrendamiento quedaba condicionado a la aceptación del arrendador; si éste daba su consentimiento, el arrendatario era responsable al arrendador; -- como si el arrendatario continuara en el uso del bien, si no daba su consentimiento el arrendador y pese a ello el arrendatario subarrendaba, el arrendatario y subarrendatario respondían solidariamente de los daños y perjuicios que causaren al arrendador, independientemente de que éste podía pedir la rescisión del contrato de arrendamiento; pero si el arrendador sin justa causa no admitía el subarrendamiento, - el arrendatario podía pedir la rescisión del contrato.

En el caso de que hubiere subarrendamiento legalmente -- constituido, el arrendador seguía teniendo para el pago de la renta, el arrendatario seguía siendo ante el arrendador como si continuara en posesión de la casa independientemente que -- el subarrendatario se subrogaba en todos los derechos y obligaciones del arrendatario, salvo pacto en contrario.

En cuanto los contratos de arrendamiento con término in definido, no podía decirse que existieran tales, ya que sólo podían durar 3 años, cuando no se hubiere determinado término a cuyo vencimiento terminaba sin necesidad de previo desahucio, los 3 años sólo eran obligatorios para el arrendador; si

al vencimiento del contrato no se convenía en continuar el contrato y el predio fuere urbano, el arrendatario tenía 30 días para desocupar y debía mostrar el interior de la casa a los que pretendían verla, a fin de que la tomaran en arrendamiento. Si el predio fuere rústico, el arrendatario debía recoger la cosecha antes del tercer año, así como ocurrir ante el arrendador a fin de que quisiera prorrogarle el contrato o no, si no hiciera o le pidiera un aumento de renta o la desocupación, tenía derecho a recoger los frutos; pero si el arrendatario no quería continuar el arrendamiento, debía notificarlo al arrendador 60 días dentro de los 2 primeros años antes de que fenezca el contrato, ya que de no hacerlo, tenía que sostener el arrendamiento por el año agrícola siguiente, así si terminados los tres años y si se continuaba la relación contractual, estaba prorrogado el contrato por otro año agrícola.

Respecto a la tácita reconducción, que en la locación - conducción no tenía una regulación específica, en el Código de 1870 sí la tenía, significativo de ello es que al operar en el arrendamiento de un predio rural, el contrato adquiría una duración de un año labrador. Si operaba en el caso de un arrendamiento de un predio urbano el contrato adquiría una duración indeterminada y el arrendatario tenía que pagar la renta que correspondiera al tiempo que excediera al del contrato con arreglo a lo que pagaba.

Los fiadores del arrendatario veían terminada su obligación al momento de que terminara el contrato, aunque hubiera operado una tácita reconducción, salvo pacto en contrario. En cuanto a la prórroga, el Código era obscuro ya que sólo hace mención de ella al referirse a los casos de arrendamiento de fincas rústicas por término indefinido, antes de que -

se venciera el plazo de 3 años, pudiéndose acudir con el arrendador para que se le prorrogara el contrato; es importante señalar que en el Código, el arrendatario no tenía derecho a la prórroga, sino que ésta quedaba al albedrío del arrendador.

Pasando al arrendamiento de cosas muebles, el Código señalaba que sólo podían ser objeto del contrato las cosas muebles, no fungibles, que estuvieran en el comercio, esta disposición que es esencial para poder hablar de arrendamiento, estaba apuntada en el capítulo referente a este tipo de arrendamiento y no en el de Disposiciones Generales.

Para este tipo de arrendamiento eran aplicables las disposiciones generales del contrato, siempre que fueren compatibles con la naturaleza de los objetos, ejemplo de ello es el caso de que si no se señalaba el plazo para el contrato, éste finalizaba tan pronto terminara el uso del objeto materia del contrato. Si no se señalaba el uso del bien, sería el que fuera a la naturaleza del bien. La renta se pagaba al vencimiento del contrato, salvo convenio en contrario y si el arrendatario devolvía la cosa antes del plazo convenido y a una sola exhibición para su pago, debía pagarlo íntegramente.

Para terminar adecuadamente este análisis comparativo del tratamiento del Código de 1870, al contrato de arrendamiento, con el contrato de Locación Conducción, veremos las formas de terminar el arrendamiento.

El Código de 1870 en su artículo 3134, señalaba las causas por las que el contrato de arrendamiento podía terminar, éstas eran:

- 1.- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o satisfecho el objeto para el que la cosa fue arrendada.
- 2.- Por convenio expreso.
- 3.- Por nulidad.
- 4.- Por rescisión.

Cuando el plazo a que estaba fijado el contrato concluía el contrato terminaba sin necesidad de desahucio.

Los dos contratantes tenían acción para pedir la rescisión del contrato, el arrendador podía hacerlo por:

- 1) Falta de pago de la renta; o en la forma que dispone el Código.
- 2) Por usar la cosa en forma distinta a la convenida o a la naturaleza del bien arrendado.
- 3) Por haber subarrendado sin consentimiento del arrendador.

Se hacía mención especial al caso de que el arrendador no podía rescindir el contrato, aduciendo que quería ó necesitaba la cosa arrendada para su propio uso, a menos de que se hubiere pactado lo contrario, mientras que en el contrato de Locación Conducción si era permitido, como había apuntado anteriormente, en los casos de que el locador se le cayera la casa en que habitaba y no tenía otra más que la que había dado en arrendamiento, o en caso de que estuviera enemistado en el barrio en que vivía.

El arrendatario por su parte, podía pedir la rescisión del contrato en los casos de:

- 1) Cuando el arrendador no entregara el bien objeto - del contrato en la forma convenida, o a petición - del arrendatario, amén de poderle reclamar daños y perjuicios.
- 2) Si el arrendador no cumpliera con hacer las reparaciones necesarias para el uso a que estaba destinada la cosa, aunque si no quería el arrendatario rescindir, podía optar por ocurrir ante un juez, para que éste conminara al arrendador a cumplir su obligación.
- 3) Si hubiere una pérdida total del uso del bien arrendado o la pérdida del uso fuera parcial y la reparación tardare más de dos meses.
- 4) En caso de la privación del uso.
- 5) Por oposición del arrendador al subarrendatamiento sin motivo fundado.

Ahora bien, además de las causas por las cuales cada -- contratante podía pedir la rescisión del contrato, el Código de 1870, consignaba las siguientes:

- 1) Si la cosa arrendada se destruyere totalmente por - caso fortuito o fuerza mayor, el contrato de arrendamiento se rescindía, salvo pacto en contrario.

- 2) En el caso de un contrato de arrendamiento que celebre el arrendador, que adquirió el bien por una compra venta con pacto de retroventa, por un término que exceda al señalado para el ejercicio del retracto luego que éste se verifique, el arrendamiento quedará de pleno derecho rescindido, quedando el arrendatario con sus derechos contra el arrendador a salvo.
  
- 3) Si expropiaba el bien arrendado el contrato quedaba rescindido.

Es importante hacer varias consideraciones, la primera, que en el Código había confusión respecto de los términos -- rescisión con terminación; la segunda, que al igual que el de la locación conducción, no se rescindía el contrato, por la muerte de uno de los contratantes; y la tercera, que tampoco se rescindía el contrato por la transmisión a título singular, como donación o compra venta del bien arrendado, ya que el contrato de arrendamiento subsistía salvo pacto en contrario, siendo ya una de las excepciones al principio de "res inter alios acta".

## 6.2. COMPARACION CON LA LEGISLACION FRANCESA

Es importante tomar en cuenta que el Código Civil napoleónico es anterior a nuestro primer Código Civil del Distrito Federal, así las cosas, el Código Civil de Napoleón, es base del Código Civil Español y en parte, del Código Civil del Distrito Federal y territorios de la Baja California de 1870, aunque este último tuvo influencias de otras legislaciones.

El Código Civil Napoleónico fue aprobado y promulgado - en marzo de 1803, el contrato de arrendamiento se encuentra ubicado en el libro III, título VIII, del Código, el contrato está contenido en la siguiente forma:

- \* Capítulo I.- Disposiciones Generales.
- \* Capítulo II.- Del arrendamiento de cosas.
- \* Sección Primera.- De las reglas comunes a los arrendamientos de casas y bienes rurales.
- \* Sección Segunda.- De las reglas particulares de los arrendamientos urbanos.
- \* Sección Tercera.- De las reglas particulares de los arrendamientos rústicos.
- \* Capítulo III.- Del arrendamiento de obras y de industria.
- \* Sección Primera.- Del arrendamiento de los domésticos y obreros.
- \* Sección Segunda.- De los porteadores por tierra y por agua.
- \* Sección Tercera.- De las obras por ajuste y a precio alzado.
- \* Capítulo IV.- De la aparcería de ganado.
- \* Sección Primera .- Disposiciones Generales.
- \* Sección Segunda.- De la aparcería simple de ganado.
- \* Sección Tercera.- De la aparcería de ganado entre el propietario y su arrendatario o colono aparcerero.
- \* 1.- De la aparcería de ganado con el arrendatario.
- \* 2.- De la aparcería de ganado con el colono aparcerero.
- \* Capítulo V.-Del contrato llamado impropriamente aparcería ganadera.

Como podemos apreciar, en el Código Civil Napoleónico, se consideraba el arrendamiento de cosas y de obras y aunque con el nombre de aparcería, a dicho contrato, es la razón por la cual sólo nos ocuparemos del arrendamiento de cosas, a fin de compararlo con el arrendamiento que contempla el Código Civil del Distrito Federal de 1870. Ahora que debo aclarar que partiremos del Código Napoleónico, pues no tendría caso de que fuera -- de nuestro Código Civil de 1870, pues ya en el apartado anterior fue tratado.

El código Civil Napoleónico, comienza definiendo que hay dos tipos de arrendamiento, el de cosas y el de obras. Por su parte el Código Civil del Distrito Federal de 1870, sólo reconoce el de cosas; el Código Civil Napoleónico, de fine al arrendamiento de cosas como: "El 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" (3).

Por su parte el Código Civil del Distrito Federal de 1870, en su artículo 3068 señala: "Se llama arrendamiento al contrato por el que una persona cede a otra el uso o goce de una cosa por un tiempo determinado y mediante un precio cierto", como podemos ver, son definiciones similares, aunque con otras palabras.

Cabe apuntar, que el arrendamiento en el Código Civil Napoleónico se le denomina inquilino si se trata de arren-

- (3) Artículo 1709 del Código Civil Napoleónico, tomado del volumen IV de la parte 4a. de la obra: "Lecciones de Derecho Civil" por Henri Mazeaud, León Mazeaud y Jean Mazeaud, editado por Ediciones Jurídicas Europa-América, Argentina, Buenos Aires, 1965.

damiento de un predio urbano, mientras que si es un arrendamiento de un predio rural, se le denomina arrendatario; en cuanto a la renta, se le llama alquiler si se trata del arrendamiento de un predio urbano y renta si el arrendamiento es de un predio rural, en caso del arrendamiento de bienes muebles se le denomina precio de la locación.

El Código Civil Napoleónico apunta que los arrendamientos de bienes nacionales, los de municipios y los de establecimientos públicos, están sometidos a reglamentos especiales el Código Civil del Distrito Federal de 1870, señala que dicho arrendamiento será regido por las ordenanzas administrativas.

El Código Civil Napoleónico, admite el arrendamiento tanto de bienes muebles como de inmuebles. En cuanto al arrendamiento de inmuebles rurales éste puede verificarse celebrando el contrato en forma verbal o escrita, según el Código de Napoleón, por su parte, el Código Civil del Distrito Federal de 1870, señala que si el monto de la renta pasare de 300 pesos anuales, el contrato debe otorgarse por escrito pero si el predio arrendado fuere rústico y el monto de la renta pasare de mil pesos anuales, el contrato debe otorgarse en escritura pública.

El Código Civil Napoleónico, establece que si no habia prohibido el arrendamiento, podfa éste subarrendar y ceder su arriendo a otro en todo o en parte, la cláusula es de rigor. El Código Civil del Distrito Federal de 1870, por el contrario, establece que el arrendatario no puede subarrendar sin el consentimiento expreso del arrendador, pero no señala el Código nada en cuanto a la cesión del arrendamiento.

En cuanto al arrendamiento de bienes de menores de edad, el Código de Napoleón señala que les es aplicable lo establecido para las capitulaciones matrimoniales y de los derechos respectivos. El Código Civil del Distrito Federal de 1870, sólo se limitaba a señalar que los arrendamientos celebrados por el marido, el tutor, el albacea y a los demás administradores de bienes ajenos, se sujetarían a los límites que la Ley ha fijado, por lo que toca a los arrendamientos celebrados por las personas autorizadas por los dueños de las cosas, objeto del contrato, tienen como límite el mismo convenio.

El Código Civil Napoleónico, define como obligaciones del arrendador las siguientes, sin que se hubieren pactado, son por naturaleza del contrato:

- 1) Entregar al arrendatario la cosa arrendada.
- 2) Mantener esa cosa en estado de servir para el uso para el cual haya sido arrendada.
- 3) Hacer que durante el tiempo de arriendo, goce pacíficamente de la misma el arrendatario.

Mientras el Código Civil del Distrito Federal de 1870, señala como obligaciones de tal carácter al arrendador, las siguientes:

- 1.- 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 aquél que por su naturaleza estuviere destinada.

- 2.- Conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias.
- 3.- No estorbar ni embarazar en manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables.
- 4.- Garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato.
- 5.- Responder de perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento.

Como podemos ver, existen concordancias o similitudes entre las obligaciones con el número 1 del Código Civil Napoleónico y la número 1 del Código Civil del Distrito Federal de 1870; entre la número 2 del Código Civil Napoleónico y la número 2 del Código Civil del D.F. de 1870; entre la número 3 del Código Civil Napoleónico y la número 4 del Código Civil del D.F. de 1870. Pero las obligaciones marcadas con el número 3 y 5 del Código Civil del D.F. de 1870, tienen sus similares, pero no en este enlistado.

Ahora bien, el Código Civil Napoleónico, en cuanto a la obligación del arrendador de responder por los vicios ocultos, la prolonga ya que si el arrendatario sufre alguna pérdida, el arrendador deberá indemnizarlo; pero en cuanto a la reparación, el mismo Código Civil Napoleónico establece que las que realice el arrendador, las debe sufrir el arrendatario, aunque le causen incomodidad.

Pero no quedaba todo ello así, porque el Código Civil Napoleónico, también señala que si la reparación duraba más de cuarenta días, debe disminuirse el precio del arriendo en proporción al tiempo y a la parte de la cosa arrendada de -- que se le haya privado al arrendatario. Ahora, si las reparaciones son de tal naturaleza que hacen inhabitable la localidad arrendada, puede pedir el arrendatario la rescisión -- del contrato.

Por su parte, el Código Civil del Distrito Federal de - 1870, da al arrendatario derecho a acudir ante un juez para que estreche al arrendador a cumplir con dichas reparaciones en caso de no hacerlo, el arrendador es responsable de los - daños y perjuicios que le cause al arrendatario esta falta - de oportunidad en las reparaciones.

Por último, si la reparación dura más de sesenta días, - o resultaba la pérdida de uso por causa de las reparaciones, el arrendatario podía pedir la rescisión del contrato.

El arrendador no puede variar la forma de la cosa arrendada según el Código Civil Napoleónico, y el Código Civil del D.F. de 1870; ésta es otra disposición que ambos códigos contienen en idéntica idea, hasta con las mismas palabras.

El Código Civil Napoleónico, señala que el arrendador no está obligado a garantizar al arrendatario por las perturbaciones que sufra por hechos de terceros, pero si se trata del arriendo de un predio y la perturbación proviene del ejercicio de una acción, concerniente a la propiedad del fundo, tiene derecho el arrendatario a la disminución de la renta, siempre que la perturbación se le haya comunicado al arrendador.

También establece que si el arrendatario es citado judicialmente por algún derecho que un tercero intentara establecer sobre el predio arrendado, debe éste citar al arrendador como garantía y debe ser apartado del juicio (SIC).

El Código Civil Napoleónico, le determina al arrendatario las siguientes obligaciones principales:

- 1) Usar la cosa arrendada como un buen padre de familia y según el destino que se haya dado por el arriendo, o según el uso que se presume de acuerdo con las circunstancias, a falta de convenio.
- 2) Pagar el precio del arrendamiento en los términos pactados.

Por su parte, el Código Civil del D.F. de 1870, le señala al arrendatario estas obligaciones:

- 1.- Satisfacer la renta o precio en el tiempo y forma convenidos.
- 2.- A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, o la de sus familiares y subarrendatarios.
- 3.- A servirse de la cosa sólo para el uso convenido o conforme a la naturaleza de ella.

Como podemos apreciar, la obligación marcada con el número 1, del Código Civil Napoleónico, concuerda con la número 3 del Código Civil del DF de 1870, la número 2 del Cód

go Civil Napoleónico con la número 1 del Código Civil del DF. de 1870, pero la obligación número 3 del Código Civil del DF. de 1870, tiene su equivalente, tres artículos más adelante.

Tanto el Código Civil Napoleónico, como el Código Civil del DF. de 1870, dan facultad al arrendador de rescindir el contrato si el arrendatario da un uso distinto al objeto arrendado, del que se ha pactado o del que le vaya al objeto por su naturaleza propia.

El Código Civil Napoleónico, concuerda con el Código Civil del D.F. de 1870, en el aspecto de que si el arrendatario ha recibido la finca con expresa descripción de la misma, debe devolverla en igual estado, salvo el menoscabo y el deterioro que haya sufrido por el tiempo o fuerza mayor.

En cuanto a la terminación del contrato, el Código Civil Napoleónico establece que el arrendatario cesa de pleno derecho a la expiración del término fijado cuando se ha hecho por escrito, sin que sea necesario dar aviso, y el Código Civil del Distrito Federal de 1870, también tiene el mismo sistema, sólo que no habla de dar aviso, sino de que sea sin necesidad de desahucio.

Respecto a la Tácita Reconducción, el Código Civil Napoleónico, estima que esta figura jurídica se presenta cuando a la terminación del contrato hecho por escrito, el arrendatario permanece y es dejado en posesión del bien arrendado, señala que se produce un nuevo arrendamiento, el cual se regula por lo establecido por el Código, respecto de los arrendamientos celebrados en forma verbal, sólo varía del escrito, en cuanto a que no puede ser desahuciado el arrendatario, más que observando los plazos de la costumbre del lugar.

A todo ésto, el Código Civil del D.F. de 1870, maneja la Tácita Reconducción en forma distinta, pues se contemplan dos situaciones, la primera, si el arrendamiento es de un predio urbano, el contrato de arrendamiento no se tenfa por renovado, pero el arrendatario debfa pagar el tiempo que durara en el predio después de terminado el contrato; la segunda situación se refiere al arrendamiento de un predio rústico, pues el contrato se renovaba por otro año labrador.

La pérdida o destrucción del bien arrendado, da por resultado que el contrato se resuelva, también por la falta de cumplimiento del contrato por alguno de los contratantes, según el Código Civil Napoleónico, ahora bien, el Código Civil del D.F. de 1870, de igual forma, considera que si la cosa arrendada se pierde o se destruye, por caso fortuito o por fuerza mayor, el contrato se rescindirá, así, la única variante es que la cosa arrendada se pierda por caso fortuito o por fuerza mayor. Por lo que toca al incumplimiento de alguno de los contratantes, el Código Civil del D.F. de 1870, señala, o mejor dicho, enumera, causas de rescisión al arrendador y al arrendatario.

En lo que respecta al principio "RES INTER ALIOS ACTA", el Código Civil Napoleónico, apunta que el comprador de una cosa arrendada, no puede desahuciar al arrendatario o inquilino que cuente con un contrato por documento auténtico o cuya fecha sea cierta, a menos que se haya reservado ese derecho por el contrato de arrendamiento, en ese caso, el arrendador debe indemnizar al arrendatario o inquilino por los daños y perjuicios que sufra, además, éste debe avisarle con la antelación usual en el lugar, pero si el desahucio es de un predio rural, debe avisarle con un año de anticipación.

Mientras el Código Civil del D.F. de 1870, considera -- que el contrato no se rescinde por la transmisión a título - universal de la cosa arrendada, salvo pacto en contrario, -- por lo que tampoco existe gran diferencia entre ambos códi-- gos, sólo que el Código Civil Napoleónico, establece que el comprador debe avisarle al arrendatario el desahucio, además de seguir el sistema romanista de la indemnización al arren-- datario o al inquilino, por parte del arrendador.

El Código Civil Napoleónico, en la sección relativa a - las Reglas Particulares de los Arrendamientos Urbanos, con-- tiene normas un tanto singulares, como el que si un inquilino no instala suficientes muebles en la cosa arrendada, puede-- ser desahuciado, salvo que pueda otorgar garantía capaz de-- responder por el alquiler. Por otra parte, el subinquilino-- está obligado para con el propietario del predio urbano, ob-- jeto del arrendamiento, hasta el monto del precio del alqui-- ler o subalquiler, del que pueda ser deudor, en el momento - del embargo, y sin que pueda oponerle los pagos hechos con - anticipación.

En cuanto a las reparaciones a cargo del inquilino, el- Código Civil Napoleónico, establece que serán las de mera con-- servación, las designadas por la costumbre como tales.

Por su parte, el Código Civil del D.F. de 1870, no seña-- laba obligación al arrendatario o inquilino, de hacer repara-- ciones al local arrendado, sólo estaba obligado a responder-- de los perjuicios que sufriera la cosa arrendada, por su cul-- pa o negligencia, o la de sus familiares y subarrendatarios.

El Código Civil Napoleónico y el Código Civil del D.F.-- de 1870, concuerdan en que el inquilino no está obligado a --

responder por arreglos de defectos causados por el tiempo o por fuerza mayor.

Por otra parte, el arrendamiento de muebles para una casa o edificio o una tienda, o cualquiera otra vivienda, se considera hecho por la duración ordinaria de las casas, edificios y otros, según la costumbre del lugar, de acuerdo al Código Civil Napoleónico, mientras el Código Civil del DF de 1870, da igual tratamiento a este tipo de arrendamiento, sólo que tiene un capítulo específico para el arrendamiento de bienes muebles.

El Código Civil Napoleónico, considera que el arrendamiento de un departamento amueblado, se considera hecho por un año, cuando se ha hecho a tanto por año, por mes - cuando se ha hecho a tanto por mes; por día cuando se ha hecho a tanto por día; si no se prueba que el arrendamiento se haya hecho por año, por mes o por día, el alquiler se considera convenido según la costumbre del lugar. Además, en este tipo de arrendamiento, el Código Civil Napoleónico, considera que opera la tácita reconducción, ahora que el Código Civil del DF de 1870, no señala nada al respecto, de que si opera o no, pero ello se desprende de lo que a ese respecto dispone el Código, pues en cuanto a ese tipo de arrendamiento, no hay disposición específica.

El Código Civil Napoleónico, le fija al arrendatario o inquilino, una obligación para el caso de que por un incumplimiento suyo se rescinda el contrato, dicha obligación es que debe pagar la renta durante el tiempo necesario para un nuevo arriendo, sin importar lo que deba pagar por concepto de daños y perjuicios.

El Código Civil del D.F. de 1870, por el contrario, dispone solamente que el arrendatario está obligado a pagar los daños y perjuicios que le cause el arrendador.

Tanto el Código Civil Napoleónico como el Código Civil del D.F. de 1870, establecen que el arrendador no puede resolver el arriendo aunque declare que quiere ocupar por sí mismo la casa alquilada, claro, si no hay convenio en contrario, en caso de que así fuere, debe dar aviso al arrendatario o inquilino con la antelación que se acostumbre en el lugar, según el Código Civil Napoleónico.

Respecto a la sección segunda, relativa a las reglas particulares de los arrendamientos rústicos, el Código Civil Napoleónico, dispone que un arrendamiento de ese tipo, el cual se celebró con la condición de un reparto de frutos con el arrendador, el arrendatario tiene prohibido subarrendar o ceder el arriendo; a diferencia de ello, el Código Civil del D.F. de 1870, establece que el subarriendo sólo se puede constituir, con la aceptación expresa del arrendador. Ahora que el Código Civil Napoleónico, autoriza al arrendador, en caso de incumplimiento del arrendatario, es condenado al pago de daños y perjuicios que causó.

Respecto a que se diera a la finca arrendada una mayor cabida o menor de la que realmente tiene, no procede el aumento o reducción de la renta, según el Código Civil Napoleónico, por lo que toca al Código Civil del D.F. de 1870, sólo permite la reducción de la renta, cuando los frutos que debiera producir la finca arrendada se pierden por un hecho directo o indirecto del arrendador.

El Código Civil Napoleónico, al igual que el Código Civil del D.F. de 1870, establecen la obligación del arrendatario de poner en conocimiento al arrendador de toda usurpación de la finca.

Nos parece singular la disposición del Código Civil Napoleónico, respecto del derecho del arrendador a rescindir el contrato, si el inquilino de una finca urbana no la amuebla suficientemente, el Código Civil Napoleónico, también dispone que el arrendatario que no ocupe la finca rústica con suficientes aperos o ganado necesario, o si abandona los cultivos o no la cultiva como buen padre de familia (aquí vemos de nueva cuenta la influencia romanista), o da un uso distinto al pactado o no cumple en general con el contrato, el arrendador puede rescindir el contrato, debiendo pagar el arrendatario los daños y perjuicios que causó.

Pero en relación a la reducción del precio de la renta, en el caso de que los frutos de la finca se pierdan por completo o la mitad, en un arrendamiento por años y que dicha pérdida sea por un caso fortuito, el arrendatario puede pedir la reducción de la renta, según el Código Civil Napoleónico, la citada rebaja se lleva a cabo al término del arrendo, pero el juez puede dispensar al arrendatario en forma provisional, de pagar una parte del precio, en razón de la pérdida sufrida.

Como vemos, el Código Civil del D.F. de 1870, sólo admite la reducción de la renta, si la pérdida proviene de un hecho directo del arrendador, o de un hecho indirecto del mismo, pero también da derecho al arrendatario a pedir la rebaja, a hacer un pago parcial, a no pagar o a la rescisión del contrato.

El Código Civil Napoleónico, además, dispone que si la pérdida es menor de la mitad de los frutos, el arrendador no puede pedir la reducción de la renta, tampoco puede pedirla si los frutos se pierden cuando ya habían sido separados de la tierra, salvo que tenga que darle una parte alícuota al arrendador, de igual forma, tampoco puede pedir la reducción de la renta el arrendatario, si ya conociere la causa del daño y existiere en la época en que se hizo el arriendo, aunque se puede dar el caso de que se haya pactado una estipulación expresa a cargo del arrendatario para los casos fortuitos, pero sólo refiriéndose a casos fortuitos extraordinarios.

Por otra parte, el Código Civil Napoleónico, señala que los arrendamientos celebrados por escrito, se consideran hechos por el tiempo necesario para que el arrendamiento recoja los frutos de la heredad arrendada. A este respecto, el Código Civil del D.F. de 1870, en el artículo 3137, define al año labrador como el espacio de tiempo necesario, según las circunstancias del terreno y las condiciones de la siembra, para cosechar los frutos, ya sea ese tiempo menor, ya sea mayor que el año civil.

El Código Civil Napoleónico, establece que el arrendamiento de una finca cuyos frutos se recojan en el curso de un año, se considera hecho por un año; si los frutos se recojen por estaciones, el arriendo se considera hecho por estaciones; si los frutos se recojen por hojas, se considera pactado por hojas.

El Código Civil Napoleónico, establece que el arriendo de una finca rústica no cesa al momento en que expira el término, sino por el aviso dado por escrito de uno de los

contratantes al otro con seis meses de anticipación, este sistema también se aplica para el caso de que en dicho arrendamiento haya operado una tácita reconducción, con duración suficiente para recoger los frutos.

Por último, el Código Civil Napoleónico y el Código Civil del D.F. de 1870, establecen la obligación del arrendatario, de permitir al nuevo arrendatario, el uso de los alojamientos suficientes para el cultivo del año siguiente, así como las obras pertinentes al caso.

### 6.3. CRITICA

En nuestro primer Código Civil del Distrito Federal, el contrato de arrendamiento ha dejado de tener la concepción que tenía en el Derecho Español-Derecho Indiano, es decir, que deja de ser el contrato de Locación Conducción, dejan de denominarse Locador y Conductor, para ser Arrendador y Arrendatario respectivamente.

Ahora el contrato se parece sólo al de Locación Conducción de cosa; el Código de 1870 tiene una gran cualidad, la de separar el contrato de arrendamiento del contrato de obras y de prestación de servicios, como podemos notar, el Código de 1870 considera un solo contrato el de obras y el de prestación de servicios.

El Código de 1870 tiene errores en cuanto a usar indistintamente términos como rescisión y terminación, error que como veremos, se sigue manteniendo hasta el Código de 1928; pero es de hacer notar que es más concreto y específico que lo dispuesto por el Derecho Español-Derecho Indiano. Otro ---

error significativo es el relativo a fijarle un término a los arrendamientos por tiempo indeterminado, le fija tres años de vida, entonces, es o no, un arrendamiento por tiempo indeterminado.

En cuanto a las limitaciones para poder celebrar el contrato, son las mismas que tiene en el Derecho Español-Indiano, sólo que adaptadas a la época, limitaciones a -- servidores públicos, tutores, esposo o maridos y administradores de bienes ajenos.

Otras innovaciones del Código Civil de 1870, son las referentes a considerar el arrendamiento administrativo y el subarrendamiento, esta figura jurídica no la reglamentaba el Derecho Español-Indiano en forma tan detallada como el Código de 1870; de igual forma el Código de 1870, establece la prórroga del contrato. Por otra parte, también detalla las causas por las cuales el arrendador o el arrendatario pueden pedir la rescisión del contrato.

El Código de 1870, toma algunos aspectos del Código Civil de Napoleón, pues es la base de otros códigos civiles, aunque dicho Código guarda la tradición romanista; -- decía que el Código de 1870, contiene aspectos del Código de Napoleón como el de fijar un límite de tiempo a las reparaciones que deba realizar el arrendador en el bien arrendado, pero no toma en cuenta las disposiciones tales como la que dispone que si el arrendatario no ocupa la -- finca urbana con suficientes muebles, puede ser desahuciado.

Es de especial consideración, el que no se haya tomado más en cuenta el Código Francés, pues es bastante sistemático y completo, pero es comprensible, porque, al aparecer,

el Código Civil de 1870, sólo habían transcurrido tres años de la derrota del Segundo Imperio Mexicano, es decir, el de Maximiliano, quien en 1866 es abandonado por el ejército -- francés, mismo que, en general, no dejó grato recuerdo al - país, por razones que resulta ocioso mencionar.

## CAPITULO VII

### CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL DE 1884

#### 7.1. DIFERENCIAS CON EL CODIGO ANTERIOR

Las diferencias en sí, no son muchas, al grado de que en gran parte, el título vigésimo del libro 5 del Código Civil de 1884, en donde se encuentra reglamentado el contrato de arrendamiento, es copia fiel de la redacción del Código de 1870, pero es importante ver cómo estaba regulado el contrato en el Código de 1884.

En cuanto a la distribución de la reglamentación del contrato en el Código, estaba dividido en 5 capítulos, el primero se refiere a las disposiciones generales; el segundo se refiere a los derechos y obligaciones del arrendador y del arrendatario; el tercero contiene disposiciones relativas al modo de terminar el arrendamiento; el cuarto se refiere a las disposiciones especiales respecto de los arrendamientos por tiempo indeterminado y el quinto contenía disposiciones relativas al alquiler o arrendamiento de cosas muebles.

Esta distribución del contrato de arrendamiento es la misma del Código de 1870. Así, las cosas, seguiré la organización del Código para comparar uno y otro Código y definir cada situación en particular.

En el Capítulo I referente a disposiciones generales, no hay diferencia alguna con el Código anterior, la definición que se da del contrato es la misma: "Se llama arrendamiento al contrato por el que una persona cede a otra el--

uso o goce de una cosa por un tiempo determinado y mediante un precio cierto", es significativo el hecho de que diga: - "Se llama arrendamiento al contrato", en vez de decir, el contrato de arrendamiento es por el cual una persona cede a otra el uso o goce de una cosa por un tiempo determinado y mediante un precio cierto.

La capacidad para celebrar el contrato era la general es decir, que podían celebrar el contrato de arrendamiento, quienes podían contratar, pero ello tenía 4 limitantes, la primera limitante que era la referente a que no podía dar en arrendamiento el que no fuere dueño de la cosa, excepción a ello, es que no siendo dueño de la cosa, fuere autorizado por el propietario para arrendarla; otra excepción a la limitante enunciada era que ese contrato de arrendamiento fuere celebrado por disposición de la Ley.

En el caso de los contratos de arrendamiento constituidos por ministerio de ley, éstos se sujetaban a los límites que la ley misma le fijaba al marido, al tutor, al albacea, y demás administradores de bienes ajenos. La segunda limitante a la capacidad para celebrar el contrato, se refería a los copropietarios, al apuntar que un copropietario de cosa indivisa, no podía dar el bien en arrendamiento, sino -- con el consentimiento de los demás copropietarios o de quien los representara.

La tercera limitante se refería a que los jueces y cualesquiera otros empleados públicos, no podían tomar en arrendamiento por sí o por interpósita persona, los bienes que debían arrendarse en virtud del juicio o repartición en que hubieran intervenido.

La cuarta limitante era la relativa a que los empleados de establecimientos públicos no tomaran en arrendamiento los bienes que pertenecían a los mismos establecimientos públicos, ya por ellos o por interpósita persona.

Los contratos de arrendamiento podían hacerse por el tiempo que conviniera a los contratantes, la única excepción a ello, eran los contratos de arrendamiento constituidos por ministerio de ley, que anteriormente señalamos.

Por lo que tocó a la renta, ésta podía ser fijada en una suma de dinero o en otra cosa equivalente, lo último, siempre que fuere una cosa cierta y determinada. En cuanto a la forma del contrato, debía ser por escrito cuando el monto de la renta pasara de 300 pesos anuales, pero si se tratara del arrendamiento de una finca rústica y el monto de la pensión rentística pasare de mil pesos anuales, el contrato debía otorgarse en escritura pública. Por lo que respecta al arrendamiento de los bienes nacionales y de cualquier establecimiento público, dicho arrendamiento se debía regir por ordenanzas administrativas. Por último, también admite el arrendamiento derechos de usufructo y de servidumbre.

El capítulo segundo, que era el relativo a los derechos y obligaciones del arrendador y del arrendatario, tampoco presenta variación alguna respecto al Código de 1870, salvo en un artículo, que se refiere a la forma de pago, situación que, llegado el momento, comentaré.

El arrendador tenía fijadas como obligaciones, aunque no estuvieren pactadas, cinco: la primera se refería a entregar al arrendatario la finca arrendada con todas sus pertenencias

y en el estado de servir para el uso convenido, si no fuere así, el uso sería el que admitiera por su propia naturaleza el objeto arrendado. La segunda, era relativa a conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante el arrendamiento, realizando para ello todas las reparaciones necesarias. La tercera trata de el no estorbar, ni embarazar en manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables. La cuarta, a garantizar el uso o goce pacífico del bien arrendado por el tiempo del contrato. Y la quinta es la relativa a responder de los perjuicios que sufra el arrendatario por vicios redhibitorios anteriores al arrendamiento. Además de estas obligaciones, tenía la de entregar la cosa en el tiempo convenido si no lo hubiere sido, luego que se le requiera el arrendatario. Tampoco podía mudar la forma de la casa arrendada, ni intervenir en el uso de la misma durante el arrendamiento, salvo que se tratara de hacer reparaciones urgentes e indispensables. Debía pagar las contribuciones impuestas a la finca; salvo convenio en contrario. Tenía que devolver el saldo a favor del arrendatario, si lo hubiere al término del arrendamiento, salvo que tuviere algún derecho en contra del arrendatario; en este caso debía depositar judicialmente el saldo en cuestión. Y a permitir el uso de la tierra o edificios, al terminar el arrendamiento para la recolección y aprovechamiento de los frutos.

El arrendatario tenía las siguientes obligaciones: La primera la de pagar la renta en tiempo y forma convenidos; la segunda a responder de los perjuicios que sufriera la cosa arrendada, por su culpa o negligencia o de sus familiares y subarrendatarios; la tercera, de servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza de la misma; la cuarta, a responder del incendio de la fin-

ca arrendada, a no ser que proweniere por caso fortuito, -- fuerza mayor o vicio de construcción. La quinta, a poner - en conocimiento del propietario, en el menor tiempo posible toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o abier tamente preparara en la cosa arrendada, también la necesidad de reparaciones urgentes; la sexta a no variar la forma de - la cosa arrendada, sin consentimiento escrito del arrenda-- dor, si lo hiciera al devolverla, la entregará tal como la - recibió; la séptima, a devolver la finca al concluir el a--- rriendo, tal como se le entregó, si fue hecho con expresa -- descripción de las partes de que se compone la cosa; la octa va, a devolver la cosa arrendada al concluir el contrato; no pudiendo retenerla bajo el pretexto de haber realizado mejo ras útiles, aunque puede separarlas del bien arrendado, más-- no, cobrarlas, la separación de las mejoras se efectuaba si-- no causaba daños al bien arrendado; la novena, si se trata-- del arrendamiento de una finca rústica y cuyo contrato se -- encuentre en el último ciclo agrícola, debe permitir a su su cesor el barbecho de las tierras que tenga desocupadas.

En cuanto al pago de la renta, había disposiciones espe ciales que es importante considerar. Primero el arrendata-- rio no estaba obligado a pagar la renta, sino desde el día - en que recibía la cosa arrendada. La renta debía ser pagada por el arrendatario, en los plazos convenidos, pero si no lo estuvieren, se pagaría por meses vencidos si el predio arren dado era urbano y por semestres vencidos, en el Código ante rior, establece que debe ser por tercios vencidos, si el pre dio fuere rústico. El arrendatario que no hubiere pagado una renta, no tenía derecho a exigir el cumplimiento del contra to, estaba obligado a pagar la renta desde que recibía la co sa hasta que la entregara al arrendador. El arrendador te-- nía derecho de preferencia para el pago de la renta y demás--

cargas del arrendamiento, sobre los muebles y utensilios del arrendatario, que existiera dentro de la cosa arrendada, o sobre los frutos de la cosecha si el predio arrendado fuere rústico. Ahora que si la renta se debía pagar en frutos y el arrendatario no hiciera el pago oportunamente, estará obligado a pagar en dinero el mayor precio que tuvieron los frutos, en el tiempo convenido para el pago.

Por lo que toca al impedimento de uso del bien arrendado, sólo era permitido al arrendador, en el caso de reparaciones urgentes y necesarias; por si por caso fortuito o fuerza mayor se impedía totalmente el uso de la cosa arrendada el arrendatario, no se causaba renta mientras durara el impedimento. Si se impedía parcialmente el uso de la cosa, el arrendatario podía pedir una reducción parcial de la renta a juicio de peritos, esta reducción parcial y la no causación de renta, se debían observar, salvo que se conviniera lo contrario.

Si la privación del uso era originada por evicción del bien arrendado no se causaba renta, y si el arrendador fuere poseedor de mala fe, debía responder de los daños y perjuicios.

Si la pérdida del uso fuere parcial o total, con motivo de reparaciones que realizara el arrendador podía optar el arrendatario por el no pago de la renta, la reducción parcial de la renta, la rescisión del contrato o ya hecha la reparación, continuar en el arrendamiento, pagando la misma renta.

La rescisión del contrato se pedía cuando la pérdida de uso fuere total o cuando si fuere una pérdida de uso parcial, si la reparación que hiciera al bien arrendado el arrendador

durara más de dos meses. En cuanto a la imprevisión, el arrendatario de finca rústica no podía pedir la reducción de rentas o esquilmos de la finca, pero si la pérdida sobreviniera, causada directa o indirectamente por el arrendador, podía el arrendatario optar entre el no pago de la renta, el pago parcial de la renta y la rescisión del contrato, además el pago de daños y perjuicios.

En el Código de 1884 la figura del subarriendo no podía constituirse sin el consentimiento del arrendador, si se llevaba a cabo el subarriendo sin el consentimiento del arrendador, el arrendatario y el subarrendatario respondían solidariamente por los daños y perjuicios ocasionados. Si la autorización del arrendador hubiera sido concedida en el contrato, el arrendatario era responsable al arrendador como si continuara en el uso; pero si el arrendador aprobaba el contrato de subarriendo, el subarrendatario quedaba subrogado en los derechos y obligaciones del arrendatario; si el subarrendatario no cumplía con dar al bien subarrendado el uso en la forma convenida, el arrendador podía rescindir el contrato.

Por lo que hace al capítulo III relativo al modo de terminar el arrendamiento, cambia en ciertos aspectos; el primero es en cuanto a que desaparece el término, año labrador, que se refiere al lapso de tiempo necesario para la siembra y cosecha de los frutos, lapso que podía ser mayor o menor que el año civil, esto por características propias del terreno y de la siembra. También cambian en ciertos artículos, términos como constitucional por respectiva, refiriéndose a una ley, situación que, llegado su momento, señalaré.

En este capítulo se apuntaba como formas de terminar el arrendamiento, las siguientes:

- 1.- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o satisfecho el objeto para el que fue arrendada la cosa.
- 2.- Por convenio expreso.
- 3.- Por rescisión.
- 4.- Por nulidad.

El arrendamiento sujeto a un tiempo determinado, concluía el día fijado, sin necesidad de desahucio. Si no estuviera sujeto a un tiempo determinado, el arrendamiento, concluía éste a voluntad de cualquiera de las partes, ésto lo veremos cuando se trate el capítulo IV.

Las causas consideradas en el Código por las cuales el arrendador podía pedir la rescisión del contrato de arrendamiento, son las siguientes:

- 1.- Por falta de pago de la renta.
- 2.- Por usar la cosa arrendada en forma distinta a la convenida o al uso que le sea propio por su naturaleza.
- 3.- Por el subarrendamiento hecho por el arrendatario sin el consentimiento del arrendador.

Cabe apuntar que, en caso de que la rescisión fuere por incumplimiento del contrato, por parte del arrendatario, éste debía pagar la renta por todo el tiempo que corra hasta celebrarse otro contrato, amén de que debía de pagar los daños y perjuicios que le hayan causado al propietario.

Pero el arrendador no podía rescindir el contrato, porque quisiera o necesitara la cosa arrendada para su propio uso, sólo podía hacerlo si así lo hubiere pactado en el contrato.

El arrendatario, por su parte, podía pedir la rescisión del contrato por las siguientes causas consideradas en el Código:

- 1) Si el dueño no entregaba la cosa en el tiempo y lugar convenidos o al requerimiento que le hiciera el arrendador, en este caso podía además reclamar daños y perjuicios al arrendador.
- 2) Si el arrendador no cumpliera con hacer las reparaciones necesarias para el uso de la cosa, si no optare por rescindir el contrato, podía ocurrir ante un juez, a fin de que éste obligara al arrendador a realizar las reparaciones.
- 3) Por pérdida de uso total o parcial del objeto arrendado en el caso de que ésta fuese parcial y durara más de dos meses.
- 4) Por privación del uso.
- 5) Si el arrendador se oponía, sin motivo fundado, al subarrendamiento.

El Código de 84 también enumera como causas de rescisión:

- 1.- Si la cosa se destruye totalmente por caso fortuito o fuerza mayor, salvo convenio en contrario.
- 2.- Si la cosa se destruyere parcialmente en este caso el arrendatario podía optar entre rescindir o pedir la reparación al arrendador.
- 3.- El arrendamiento que celebró el arrendador, que compró el bien arrendado con pacto de retroventa, por un plazo mayor al señalado para que se llevara a cabo el retracto, quedaba rescindido de pleno derecho al llevarse a efecto el retracto y el arrendatario tenía el derecho a demandar al arrendador daños y perjuicios.
- 4.- Por expropiación, debiendo ser indemnizados ambos contratantes por el expropiador, en los términos de la ley respectiva.

Si el bien arrendado era vendido durante el arrendamiento, subsistía éste, si la transmisión se llevaba a cabo por ejecución judicial, también subsistían los contratos, a menos de que el contrato apareciera que fue celebrado dentro de los 60 días anteriores al secuestro de la finca, en cuyo caso el arrendatario podía ser "despedido".

Respecto al pago de rentas, había las siguientes reglas:

- 1.- El arrendatario tenía la obligación de pagar al nuevo propietario la renta estipulada en el contrato, desde la fecha en que se le hubiere otorgado el correspondiente título de propiedad, -- aún cuando alegare haber pagado al primer pro--pietario.
- 2.- Se exceptuaba de lo anterior al arrendatario que hubiere adelantado en rentas al primer propietario, siempre que tal adelanto constatare en el -contrato.
- 3.- Si pagó el arrendatario rentas de acuerdo a la--primera regla, podía reclamarlas al primer arren--dador.

En cuanto a la tácita reconducción, al presentarse en el caso de un arrendamiento de finca rústica, el contrato se veía renovado por otro año y si la finca fuere urbana no se tenía por renovado, pero el arrendatario debía pagar la renta--por el lapso que durara aún en la finca.

En el capítulo IV relativo a las disposiciones especia--les respecto de los arrendamientos por tiempo indeterminado,--fue reducido de 6 artículos a sólo 2 y señalan que los arren--damientos celebrados sin haberles determinado temporalidad,--terminaban a voluntad de cualquiera de las partes, previa no--tificación judicial a la otra; si el predio arrendado fuere -urbano, la notificación de dar por terminado el contrato, de--bía ser hecha con dos meses de anticipación, pero si fuere --rústico, será con un año de anticipación. El arrendatario --estaba obligado a fijar cédulas y a mostrar el interior de la casa.

En cuanto al capítulo V referente al arrendamiento de cosas muebles, no cambió en nada respecto al Código anterior, fue transcrito por completo; lo más relevante es que está inscrito en él la característica de que deben ser no fungibles las cosas muebles, para que pueda ser materia del contrato; así como que también deben estar en el comercio. Al arrendamiento de cosas muebles les eran aplicables las disposiciones contenidas en los anteriores capítulos, salvo lo que no fuera compatible con la naturaleza de los objetos.

El arrendamiento de cosas muebles, concluía al plazo convenido, o al terminarse el uso al que hubiere sido destinada la cosa; si no se determinaba el uso, el arrendatario la podía usar para lo que él quisiera y el arrendador sólo podía reclamarla cinco días después de celebrado el contrato.

Si la cosa arrendaba por años, meses, semanas o días, la renta se pagaba al vencimiento de cada uno de esos términos el que se hubiera escogido. Si el contrato se celebró sujeto a término, la renta se debía pagar al vencerse el plazo, pero aunque el arrendatario devolviese la cosa antes del tiempo convenido, cuando se ajustó a un solo precio, estaba obligado a pagar íntegro el monto de la renta. Pero si el arrendamiento se había ajustado por períodos de tiempo, el arrendatario debía pagar los períodos de tiempo corridos hasta la entrega.

Ahora, que en caso de que el arrendamiento se hiciera por tiempo fijo, y los períodos sólo se fijaron como plazo para el pago, el arrendatario estaba obligado a la totalidad del precio.

## 7.2. COMPARACION CON LA LEGISLACION ESPAÑOLA

El Código Civil Español data de 1890, dicho ordenamiento continúa en vigencia hasta hoy, pero se ve complementado por leyes posteriores.

El primer rasgo de distinción que apreciamos, es que el Código Civil Español, ubica bajo el rubro de arrendamiento, a un contrato similar al de Locación Conducción, que tuvo aplicación en la época anterior, no debiera extrañarnos, ya que el pueblo español es muy tradicionalista. El Código Civil Español, tiene organizado el contrato en el siguiente sistema:

- \* Capítulo I.- Disposiciones Generales.
- \* Capítulo II.- De los arrendamientos de fincas rústicas y urbanas.
  - \* Sección 1a.- Disposiciones Generales.
  - \* Sección 2a.- De los derechos y obligaciones del arrendador y del arrendatario.
  - \* Sección 3a.- Disposiciones especiales para los arrendamientos de Predios Rústicos.
  - \* Sección 4a.- Disposiciones Especiales para el Arrendamiento de predios urbanos.
- \* Capítulo III.- Del arrendamiento de obras y servicios.
  - \* Sección 1a.- Del servicio de criados y trabajadores asalariados.
  - \* Sección 2a.- De las obras por ajuste o precios alzados.

- \* Sección 3a.- De los transportes por agua y tierra, tanto de personas como de cosas.

Así en el arrendamiento de cosas, uno de los contratantes se obliga a dar al otro el goce o uso de una cosa por -- tiempo determinado a cambio de un precio cierto, como vemos, no hay gran diferencia al Código de 1884, tampoco en cuanto a las denominaciones de los contratantes, si se trata de un arrendamiento al que se refiere el Código Español, el cual, -- además, señala una condición esencial del contrato, que los bienes fungibles no pueden ser materia del contrato, situación también contemplada por el Código de 1884, aunque no esté en el capítulo de Disposiciones Generales.

En cuanto a la capacidad para celebrar el contrato, era la general para contratar, según el Código Civil Español, pero no decía nada respecto a que sólo puede dar un bien en -- arrendamiento, el que fuere el dueño, como lo determina el -- Código de 1884.

La capacidad para celebrarlo estaba limitada en el Código Español, para los padres o tutores respecto de los bienes de los menores o incapacitados a su cargo, así como para los administradores de bienes que no tuvieran poder especial, to dos ellos, no podían dar en arrendamiento, los bienes por un tiempo determinado que excediera de 6 años.

El Código Español admitía al igual que el Código de 1884 el arrendamiento de derechos como el usufructo.

También consideraba el Código Español que sólo surtía efectos respecto de un tercero, si estaba inscrito el contrato en el Registro Público de la Propiedad.

En cuanto al subarrendamiento, el Código Español lo consideraba permitido siempre que no estuviera prohibido en el contrato; en caso de no estar prohibido, el arrendatario podía subarrendar todo o en parte, sin perjuicio de su responsabilidad al cumplimiento del contrato, para con el arrendador; mientras que en el Código Civil de 1894, el subarrendamiento podía constituirse sólo por la aceptación que del mismo hiciera el arrendador.

Los dos códigos consideran que el subarrendatario se obligaba en relación al arrendatario en sus obligaciones.

El Código Español le determinaba al arrendador las siguientes obligaciones principales:

- 1.- Entregar al arrendatario la cosa, objeto del contrato.
- 2.- A hacer en ella, durante el arrendamiento, todas las reparaciones necesarias, a fin de conservarla en estado de servir al uso a que ha sido destinada.
- 3.- A mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento, por todo el tiempo del contrato.

Por su parte, el Código de 1884, en su artículo 3082, señalaba las siguientes obligaciones principales al arrendador:

- 1) A entregar al arrendatario la finca arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido, si no para aquél a que, por su naturaleza, estuviera destinado.

- 2) A conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante el arrendamiento, haciendo, para ello, - todas las reparaciones necesarias,
- 3) A no estorbar ni embarazar, en manera alguna, el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables.
- 4) A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa, - por todo el tiempo del contrato.
- 5) A responder de los perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento.

Como podemos ver, el Código Español y el Código de 1884 concuerdan en las obligaciones marcadas con los número 1 y 2, la número 3 del Español con la número 4 del Código de 1884, - pero las obligaciones contenidas en los número 3 y 5 del de 1884, no.

El arrendatario tiene como obligaciones principales en el Código Civil Español:

- 1.- Pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos.
- 2.- A usar de la cosa arrendada como un diligente padre de familia, destinándola al uso pactado, y si no, al que vaya de acuerdo a su naturaleza.

Mientras que en el Código de 1884, el arrendatario tenía como obligaciones principales:

- 1) Satisfacer la renta o precio en el tiempo y forma convenidos.
- 2) A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia o la de sus familiares y subarrendatarios.
- 3) A servirse de la cosa, solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza de ella.

Como podemos apreciar, las obligaciones marcadas con los números 1, tiene concordancia entre sí, la número 2 del Código Español, con la número 3 del Código de 1884, sólo la marcada con el número 2 del mismo ordenamiento, no tiene equivalente en el Código Civil Español.

Por lo que toca a la Rescisión del Contrato, el Código Civil Español no señala en qué casos se podía rescindir, sino que ello quedaba supeditado al incumplimiento de uno o ambos contratantes. Situación que era distinta en nuestro Código de 1884, en el que, además, se contemplaban causas por las cuales el arrendador o el arrendatario podían pedir la rescisión del contrato.

En cuanto a los arreglos o reparaciones del bien arrendado, por parte del arrendador, el Código Español, señalaba que debía continuar el contrato, aunque le resultara molesto al arrendatario, si la reparación duraba más de 40 días, debería disminuir el monto de la renta, de acuerdo a la molestia, pero si la obra hacía inhabitable la parte que el arrendatario y su familia necesitaban, podía pedir éste, la rescisión del contrato.

Ahora bien, en cuanto a ese aspecto, el Código de 1884 establecía que el arrendador debía realizar dichos arreglos pero si se impedía el uso de la cosa parcialmente, podía pedir el arrendatario, una reducción parcial de la renta a -- juicio de peritos; si se impedía el uso total, no se causaba ninguna renta, pero si la reparación durara más de dos-- meses, el arrendatario podía pedir la rescisión del contrato, pero si no pedía la rescisión, hecha la reparación, con-- tinuaba en el uso de la cosa, pagando la misma renta hasta-- que terminara el plazo del arrendamiento. Por último, los-- arreglos que hiciera el arrendador al objeto arrendado, el-- Código Español señalaba que si no se hubiera convenido al-- respecto, se haría de acuerdo a la costumbre del pueblo.

El Código Español y el Código de 1884, consignan la o-- bligación de poner en conocimiento del propietario en el me-- nor tiempo posible, toda usurpación novedad dañosa. También hay concordancia en el aspecto de que el arrendatario debe-- devolver la finca arrendada al concluir el arrendado, tal - como la recibió, salvo el menoscabo por el tiempo o por cau-- sa inevitable, el Código de 1884, sólo tiene una variante - al respecto, al señalar como condición para lo anterior, el que el arrendatario haya recibido la finca con expresa des-- cripción de sus partes.

Otra concordancia entre dichos ordenamientos, es la re-- ferente a los arrendamientos sujetos a término, en cuanto a que concluyen el día prefijado sin necesidad de requerimien-- to o desahucio.

Es importante anotar que el Código Civil Español, ha-- bla de desahucio, sin importar si es consecuencia de la ter-- minación o la rescisión del contrato, así las cosas, señala las siguientes causas de desahucio:

- 1) Haber expirado al término convencional o época de cosecha.
- 2) Falta de pago.
- 3) Infracción de cualquiera de las condiciones estipuladas en el contrato.
- 4) Usar la cosa, en usos o servicios no pactados que la hagan desmerecer o no sujetarse a su uso. --- Mientras que el Código de 1884, señalaba los modos de terminar el contrato de arrendamiento, señala también, las causas por las cuales el arrendador y el arrendatario podía pedir la rescisión del contrato, así no todo el aspecto de rescisión quedaba reducido al incumplimiento de los contratantes.

En el Código Civil Español, no tiene igual aplicación-- que en el Código de 1884, el principio: "res inter alios acta", porque si una persona adquiría un bien arrendado, podía pedir la terminación del contrato, salvo pacto en contrario, y lo dispuesto en la ley hipotecaria, el arrendatario tiene-- en este caso, derecho a recoger los frutos, si los hubiere o los daños y perjuicios que se le causen.

El Código Español señala que el arrendatario podía reclamar las mejorías hechas al bien arrendado, el de 1884, al respecto, establece que el arrendatario no podía cobrar las mejoras útiles y voluntarias hechas sin autorización del arrendador, pero podía llevárselas, si al separarlas, no se deterioraba el objeto arrendado; como podemos ver, el Código Español utiliza el término reclamar, que es muy ambiguo, pues no se--

sabe si pueden ser cobradas al arrendador las mejoras o bien separarlas.

En cuanto al lugar de pago, el Código Español, señala - que si no se pactó éste, sería el del domicilio del deudor-- (arrendatario) y de acuerdo a la costumbre del lugar, el de 1884, determina también que en caso de no determinarse el lugar de pago, será el del deudor.

La imprevisión en cuanto al arrendamiento de una finca rústica, era tratada por el Código Civil Español, en el sentido de que no tenía derecho el arrendatario de pedir una reducción de la renta por esterilidad o pérdida de los frutos-- por caso fortuito extraordinario.

El Código Civil del D.F. de 1884, no le daba igual tratamiento, sino determinaba que el arrendatario no tenía derecho de exigir una disminución de la renta, si durante el arrendamiento se perdían en todo, o en parte, los frutos o esquilmos de la finca.

Si la duración del contrato de arrendamiento, de una finca rústica no se determinaba, sería su duración de un año agrícola, esto, según el Código Español; el de 1884, determinaba, por el contrario, que la duración de tales contratos fueren de finca rústica o de finca urbana, conclufan a voluntad de cualquiera de las partes, previa notificación judicial hecha al otro contratante, con dos meses de anticipación si la finca fuera urbana y un año, si la finca fuere rústica.

En cuanto a la forma del contrato, el Código Civil Español, establecía que si recaía sobre inmueble por más de 6 años, debía ser documento público.

Por su parte, el Código de 1884, que fuese el contrato por escrito, cuando el monto de la renta pasara de 300 pesos anuales y en escritura pública, si el predio fuese rústico y el monto de la renta pasara de mil pesos anuales.

### 7.3. CRITICA

El Código de 1884, repite en gran parte el texto del anterior Código, en su parte del contrato de arrendamiento, pero el Código de 1884, tiene sólo unos cuantos cambios en cuanto a lo dispuesto en el ordenamiento civil anterior.

El primer cambio que encontramos, es la desaparición del concepto del año labrador. El segundo cambio es el referente a los arrendamientos por tiempo indeterminado, en cuanto a que dejó de fijárseles una duración de tres años como máximo, para que el contrato terminara a voluntad de cualquiera de los contratantes.

Los anteriores eran o son, los cambios más significativos, de un Código a otro, los demás cambios son en cuanto a cambiar una palabra por otra, o a añadir "salvo convenio en contrario" al texto original de algunos artículos.

La repetición de gran parte del texto del Código de 1870 pudiera deberse a que no era muy común el uso del contrato de arrendamiento en la época, amén de los problemas que habia durante el primero y segundo periodos presidenciales del General Porfirio Díaz, incluso, del periodo intermedio del gobierno de Manuel González.

Por lo que toca al Código Civil Español, diremos que es una adaptación del Código Civil Francés, el Código Civil Español data de 1890 y tiene algunas concordancias con el Código de 1884, como la de señalar un plazo máximo de dos meses a lo que deben tardar las reparaciones por parte del arrendador, el bien arrendado; otra concordancia era la de disponer que si se impedía el uso total del bien arrendado por causa de reparaciones que deba realizar el arrendador, no se causaba renta.

Lo más importante del Código Civil Español es el señalar que sólo causaba efectos respecto de terceros, el contrato -- que estaba inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

## CAPITULO VIII

### CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL DE 1928

#### 8.1. DIFERENCIAS CON EL CODIGO ANTERIOR

La primera diferencia que encontramos entre el código anterior y el actual, es en cuanto a la organización del contrato dentro del código mismo, en el Código de 1884 el contrato está organizado así:

- \* Capítulo I.- Disposiciones Generales.
- \* Capítulo II.- De los derechos y obligaciones del arrendador y del arrendatario.
- \* Capítulo III.- Del modo de terminar el arrendamiento.
- \* Capítulo IV.- Disposiciones especiales respecto de los arrendamientos por tiempo indeterminado.
- \* Capítulo V.- Del alquiler o arrendamiento de cosas muebles.

Es importante anotar que la misma organización del contrato, la tiene el Código de 1870.

Por su parte, el Código de 1928, lo organiza de esta forma:

- \* Capítulo I.- Disposiciones Generales.
- \* Capítulo II.- De los derechos y obligaciones del arrendador.

- \* Capítulo III.- De los derechos y obligaciones del arrendatario.
- \* Capítulo IV.- Del arrendamiento de fincas urbanas.
- \* Capítulo V.- Del arrendamiento de fincas rústicas.
- \* Capítulo VI.- Del arrendamiento de bienes muebles.
- \* Capítulo VII.- Disposiciones especiales respecto de los arrendamientos por tiempo indeterminado.
- \* Capítulo VIII.- Del subarriendo.
- \* Capítulo IX.- Del modo de terminar el arrendamiento.

Como podemos ver, es más completa la nueva o actual reglamentación del contrato, así como también, más ordenada.

Respecto a la definición del contrato, cambió en su redacción, el Código de 1884, decía, en su artículo 3068, "Se llama arrendamiento al contrato por el que una persona cede a otra el uso o goce de una cosa por un tiempo determinado y mediante un precio cierto".

Por su parte, el Código de 1928, en su artículo 2398, se limita a señalar: "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, un precio cierto". Podemos apreciar que sólo cambia la redacción de ambas definiciones, el Código actual, adiciona que el arrendamiento de casas habitación no puede exceder de 10 años, el de una finca destinada al comercio no puede ser más de 15 años, y el de las fincas cuyo fin sea una industria no debe exceder de 20 años, estas limitantes a la duración del contrato no tienen similar en el Código de 1884.

En cuanto a la renta, ésta puede consistir en una suma de dinero o cualquiera otra cosa equivalente, con tal de -- que sea cierta y determinada. Situación que no varió del -- código anterior al actual.

El Código de 1928 establece que son aptos para arrendarse, los bienes que se pueden usar sin consumirse, salvo los que la Ley prohíbe arrendar y los derechos personales.

Por su parte, el de 1884, sólo señala que pueden arrendarse las cosas no fungibles, pero sólo que lo determina en el capítulo referente al arrendamiento de cosas -- muebles.

El Código actual determina que sólo el dueño de la cosa puede darla en arrendamiento y sólo puede darla en arrendamiento el que no es dueño de la cosa, si tiene autorización del dueño o por autorización de Ley. Ahora bien, el Código de 1884 también contiene esa limitante, pero contiene limitantes a los arrendamientos celebrados por el marido, el tutor, el albacea y demás administradores de bienes ajenos.

El Código de 1928 copia del anterior código la disposición referente al impedimento que tiene el copropietario de cosa indivisa, de no poder arrendar la cosa sin el consentimiento de los demás copropietarios o de quien los represente, ahora que el "... o de quien los represente...", ya no aparece en el texto del Código de 1928, para que no se viera tan fusilado.

En cuanto a la prohibición de magistrados, jueces y demás empleados públicos de tomar en arrendamiento los bienes que deben arrendarse en los negocios o juicios en que interengan, está consignada en ambos ordenamientos, aunque el Código de 1884 no considera los arrendamientos públicos.

Respecto a la forma del contrato, el Código anterior establece que el contrato será por escrito cuando la renta pase de 300 pesos anuales, mientras que el de 1928 fija el monto en 100 pesos. En el caso de que se trate del arrendamiento de una finca rústica y que la renta pase de mil pesos anuales, esto según el Código de 1884, por su parte, el Código de 1928, sólo aumentó el monto a cinco mil pesos anuales.

Otra similitud entre los dos códigos, es la referente a que no se rescinde el contrato por la muerte de alguno de los contratantes, ni por la transmisión de la propiedad del objeto arrendado. De igual forma, los dos códigos disponen que el contrato se rescinde por la expropiación que se haga del bien arrendado; también concuerdan ambos códigos, en cuanto a que los arrendamientos de los bienes que sean propiedad de la administración pública, deben sujetarse a las disposiciones de derecho administrativo, con esto terminamos lo referente a las disposiciones generales.

Por lo que toca a las obligaciones principales del arrendador, no variaron de un código al otro y son:

- 1.- 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 aquél a que por su naturaleza estuviere destinada.

- 2.- A conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias.
- 3.- A no estorbar ni embarazar de manera alguna, el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones necesarias.
- 4.- A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa-- por todo el tiempo del contrato.
- 5.- A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento.

Esto se encuentra en el artículo 3082 del Código de 1884 y en el artículo 2413 del Código de 1928.

Tampoco existe diferencia alguna entre los dos códigos, respecto a los siguientes aspectos:

A que la entrega de la cosa arrendada se haga en el tiempo convenido y en el caso de que no fuere así, luego que el-- arrendatario la pida al arrendador. Y a que el arrendador no debe cambiar la forma del objeto arrendado, durante la vigencia del contrato.

El Código de 1928 tiene mal ubicados unos artículos o -- mal redactados, pues en el capítulo referente a los derechos-- y obligaciones del arrendador, se encuentra consignada la o-- bligación del arrendatario de poner en conocimiento del arren-- dador, en el menor tiempo posible, la necesidad de reparacio-- nes, bajo la sanción de pagar daños y perjuicios que se cau-- sen por el incumplimiento del arrendatario a ese respecto.

Otra concordancia es la obligación del arrendador de hacer las reparaciones necesarias para el uso de la cosa arrendada, en el caso del incumplimiento a esta obligación, el arrendatario tiene opción de elegir entre la rescisión del contrato o acudir ante un juez, para que éste constriña al arrendador a cumplir con su obligación, el Código de 1928 añade en el artículo 2416: "...mediante el procedimiento rápido que establezca el código de procedimientos civiles...". Los dos ordenamientos también concuerdan en que el juez puede decidir sobre el pago de daños y perjuicios, por falta de oportunidad en las reparaciones.

Por otra parte, los dos códigos consignan que el arrendatario está obligado a hacer saber al arrendador, en el más corto tiempo posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro hizo o intente hacer en el bien arrendado, pero el Código de 1928 añade al respecto en el artículo 2419: "... so pena de pagar los daños y perjuicios que cause su omisión. Lo dispuesto en este artículo, no priva al arrendatario del derecho de defender, como poseedor, la cosa dada en arrendamiento..."

En relación con lo anterior, el Código de 1928 dispone que si el arrendador es vencido en un juicio sobre una parte del objeto arrendado, el arrendatario puede escoger entre la rescisión del contrato, o bien, una disminución de la renta; este artículo no tiene ningún equivalente en el código anterior.

El Código de 1928 al igual que el de 1884, consigna la responsabilidad del arrendador en cuanto a responder por los vicios ocultos de la cosa arrendada, pero va más allá, porque señala que es responsable por los vicios ocultos que im-

pidan el uso de la cosa misma, aunque el arrendador no los hubiese conocido o hubieran sobrevenido en el transcurso del contrato, pese a que antes se señaló que debe responder el arrendador por los vicios anteriores al arrendamiento, en este caso, el arrendatario tiene derecho a pedir la rescisión del contrato o la disminución de la renta, sólo que probará que el arrendador tuvo conocimiento de los vicios antes de que se celebrara el contrato.

Pero es importante tener en cuenta dos cosas: la primera, que el Código de 1884, sólo toma en cuenta el aspecto de los vicios ocultos, respecto al arrendamiento de cosas muebles; la segunda, es que esta disposición del Código de 1928 fue tomada del Código de Napoleón, de ahí la posible contradicción.

Otra copia del Código de 1928 respecto del ordenamiento anterior, es la que se refiere a que si al terminar el arrendamiento, hubiere algún saldo a favor del arrendatario, el arrendador deberá devolverlo al arrendatario, salvo que tenga el arrendador algún derecho que ejercer en contra del arrendatario, si es así, debe depositar judicialmente dicho saldo.

Respecto a las mejoras hechas por el arrendatario al bien arrendado, cada código lo maneja en forma distinta, el Código anterior, determina que el arrendatario no puede cobrar las mejoras útiles y voluntarias realizadas sin el consentimiento del arrendador, aunque puede llevarse las, si al separarlas del bien arrendado, no deteriora a éste,

Por su parte, el Código de 1928 no hace referencia a la autorización del arrendador para realizar las mejoras, sino que enuncia cuatro casos en que el arrendador debe pagar dichas mejoras, estos casos son:

- 1) Si en el contrato o posteriormente es autorizado el arrendatario por el arrendador y éste se obliga a pagarlas,
- 2) Si son mejoras útiles y se rescinde el contrato por incumplimiento del arrendador,
- 3) Si el contrato era por tiempo indeterminado y fue autorizado el arrendatario para realizar las mejoras, pero el arrendador da por terminado el contrato antes de que hayan sido compensadas las mejoras con el uso de las mismas.

Cabe apuntar que en los casos marcados con los números 2 y 3, deben ser pagadas las mejoras aunque en el contrato se haya pactado que éstas quedaban a beneficio de la cosa arrendada.

Respecto a las obligaciones principales del arrendatario, el Código de 1884 señala en su artículo 2960:

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

Por su parte el Código de 1928, sólo se limita a añadir al texto anterior, tres palabras: la primera está inserta en

el texto de la obligación marcada con el número 2, intercala "sirvientes" entre las palabras "familiares y subarrendatarios", también añade las palabras "y destino", en la obligación marcada con el número 3, después de la palabra "naturaleza".

Ambos códigos establecen que el arrendatario debe comenzar a pagar la renta desde el momento en que recibe la cosa arrendada, salvo que se pacte lo contrario. También consideran que debe pagar el arrendatario la renta que se venza, -- hasta que entregue o devuelva la cosa arrendada a su dueño. --

De igual forma, los dos códigos establecen que el pago de la renta será efectuado en el lugar convenido, en la casa habitación o despacho del arrendatario. Cabe tener en cuenta, que el artículo que contiene esta disposición, en el Código de 1928, no es más que una copia del anterior código, además, no hay cambio alguno en cuanto al pago de la renta que debe ser pagada en frutos y el arrendatario no -- efectuó el pago oportunamente, debe pagarla mediante una suma de dinero equivalente al precio más alto que tuvieron -- los frutos en el tiempo transcurrido o convenido para el pago.

Tampoco hubo cambio alguno del anterior código, al de 1928, respecto a que, por caso fortuito o fuerza mayor, el arrendatario se vea imposibilitado totalmente del uso del bien arrendado, en este caso, el arrendatario tiene derecho a no pagar la renta mientras dure el impedimento de uso, pero si el impedimento dura más de dos meses, tiene derecho a rescindir el contrato.

Cabe apuntar que el mismo término de dos meses de impedimento, lo maneja el Código de 1884, lo maneja en cuanto a que el impedimento sea originado por reparaciones que deba realizar el arrendador.

El Código de 1884 y el de 1928 consideran en igual forma que si el impedimento de uso, es parcial, el arrendatario tiene derecho a pedir la reducción de la renta, ésta, a juicio de peritos, aunque si el impedimento dura más de dos meses, el arrendatario puede rescindir el contrato. Esto último, es innovación del Código de 1928 respecto del Código de 1884.

De igual forma, ambos códigos disponen que si la privación del uso tiene su origen en la evicción del mismo, no se causará renta y el arrendador pagará daños y perjuicios si obró de mala fe.

Ambos códigos siguen el sistema del Código de Napoleón respecto de la responsabilidad del arrendatario en caso de incendio del bien arrendado, responsabilidad que se finca a él, siempre y cuando no se haya causado el incendio por caso fortuito o fuerza mayor o vicio de la construcción; tampoco responde si el incendio se propaga a otra parte, si tomó las precauciones necesarias para evitarlo. En el caso de que fueran varios arrendatarios y no se supiera el lugar en dónde se originó el incendio, todos son responsables proporcionalmente a la renta que paguen, y si el arrendador habita también el inmueble, también deberá responder a la renta que le fijen los peritos.

El aspecto de la proporcionalidad de la renta, es una novedad respecto del texto del Código de 1884, en el de 1928 pero, volviendo a lo anterior, si algún arrendatario prueba que el incendio no comenzó en la parte que ocupa, no tiene responsabilidad alguna.

El Código de 1928 establece un artículo que no tiene an

tecedente alguno en el Código de 1884, ni en el de 1870, y es el que se refiere a que si en una finca arrendada, el arrendatario establece una industria peligrosa, está obligado a asegurar el inmueble arrendado contra el riesgo que pudiera ocasionar el ejercicio de esa industria.

Otro artículo de esa característica en el Código de 1928, es el que establece que el arrendatario no puede hacer cambios a la forma del objeto arrendado, sin el consentimiento del arrendador en forma expresa, en caso contrario, debe restablecerla a su estado original, cuando devuelva la cosa y es responsable de daños y perjuicios.

Continuando con las concordancias entre ambos códigos se establece que si el arrendatario recibió la cosa o finca con expresa descripción de los componentes del bien arrendado, debe reintegrarla tal como la recibió, al terminar el arrendamiento, salvo los perjuicios causados por el transcurso del tiempo o por causa inevitable, además, la Ley presume que el arrendatario recibió en buen estado el objeto arrendado, si no hay descripción de sus componentes salvo prueba en contrario.

Otro artículo nuevo o novedoso del Código de 1928 respecto del anterior, es el referente a que el arrendatario tiene que hacer las reparaciones menores, de los deterioros causados por los demás habitantes del inmueble.

El Código de 1928 señala en su artículo 2446: "Si la misma cosa se ha dado en arrendamiento separadamente a dos o más personas y por el mismo tiempo, prevalecerá el arrendamiento primero en fecha; si no fuere posible verificar la prioridad de ésta, valdrá el arrendamiento del que tiene en su poder la cosa arrendada".

"Si el arrendamiento debe ser inscrito en el Registro sólo vale el inscrito".

Cabe apuntar que el Código de 1884, no tiene alguna disposición similar, pero el aspecto de que se registre un contrato de arrendamiento, fue tomado del Código Civil Español, que tiene un artículo similar.

El Código de 1928 establece, a diferencia del anterior, el derecho del tanto a favor del arrendatario, respecto de un nuevo arrendamiento de la finca, o de la venta de la misma, siempre que el arrendatario tenga cinco años arrendando el bien, haya hecho arreglos de importancia a la finca y esté al corriente en el pago de la renta.

El Código de 1928 establece que no pueden darse en arrendamiento fincas que no posean las condiciones de higiene y salubridad exigidas en el Código Sanitario, esta disposición es nueva, respecto al Código anterior, pero es bien dudosa su aplicación.

El siguiente artículo del mismo ordenamiento, es también nuevo, respecto del anterior, dispone que el arrendador que no realice las obras que ordene el Departamento de Salubridad Pública, como necesarias para que el inmueble arrendado sea habitable e higiénico, es responsable de los daños y perjuicios que le cause al arrendatario, la aplicación de este artículo es similar a la del anterior.

Respecto al fiador, el Código de 1928, dispone que si el fiador reúne los requisitos de Ley para fungir como tal, no puede ser rechazado para desempeñar esa función, además, si el monto de la renta pasa de 25 pesos, el arrendatario puede dar como garantía, fianza o un depósito de un mes de renta; estas disposiciones no tienen antecedente alguno en el Código

de 1884, ni en el de 1870.

Por otro lado, y, en relación al pago de la renta, ambos Códigos disponen que la renta debe pagarse en los plazos convenidos, pero si no se convino, será por meses vencidos, pero el Código de 1928 añade que serán por meses vencidos si la renta es mayor de 100 pesos; por quincena si la renta es mayor de 60 pesos y menor de 100 pesos y por semanas vencidas si la renta no pasa de 60 pesos.

En cuanto al arrendamiento de fincas rústicas, el Código de 1928 establece en el artículo 2453: que "El propietario de un predio rústico debe cultivarlo, sin perjuicio de dejarlo descansar el tiempo que sea necesario para que no agote su fertilidad. Si no lo cultiva, tiene obligación de darlo en arrendamiento o en aparcería, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Tierras Ociosas". Es importante citar textualmente este artículo, pues es una limitante al derecho de propiedad, sacado del espíritu de la Constitución del 17.

Los dos códigos coinciden en que la renta debe pagarse en los plazos convenidos, el Código de 1884 señala que a falta de convenio, debe ser pagado por tercios vencidos (si el predio fuere urbano, por meses vencidos), pero el Código Actual señala que a la falta de convenio, por semestres vencidos.

Por lo que toca a la disminución de la renta por la pérdua de los frutos y/o a la esterilidad de la tierra, no hay concordancia entre los dos códigos, el de 1884 establece que el arrendatario de predio rústico no tiene derecho a exigir disminución de la renta, si durante el arrendamiento se pierden en todo o en parte los frutos o esquilmos de la finca (1).

Ahora que el Código de 1928, al seguir el sistema del Código Civil Francés, dispone que el arrendatario tiene derecho a la disminución de la renta, si la esterilidad de la tierra o la pérdida de los frutos provienen de casos fortuitos extraordinarios. Por último, la rebaja será proporcional a la pérdida sufrida, termina el Código de 1928, estableciendo que no son renunciables estas disposiciones.

Ambos códigos consideran que el arrendatario de un arrendamiento sujeto a término, en el último año en la finca, debe permitir al dueño o al nuevo arrendatario, el barbecho de las tierras desocupadas y en las que no pueda sembrar también debe permitir el uso de edificios y demás medios para preparar los trabajos del año siguiente. Asimismo ambos códigos consideran que el arrendatario saliente tiene a su vez derecho a usar tierras y edificios por el tiempo necesario para la recolección de los frutos no recogidos, al terminar el contrato.

En cuanto al capítulo referente al arrendamiento de bienes muebles, dispone, al igual del Código de 1884, el de 1928 que si no se fijó plazo al contrato, el arrendatario la devolverá cuando quiera y el arrendador sólo podrá pedir la devolución ya pasados cinco días de que se celebró el contrato.

También en cuanto a que la renta debe ser pagada por años, meses, semanas o días, si la cosa fue dada en arrendamiento en alguno de esos términos; el Código de 1928, en el

- (1) "Codigo Civil para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California". Imprenta dirigida por José Batiza. México, 1884, artículo 3105.

artículo 2461, añade al respecto: " salvo convenio en contrario", más adelante dispone que si no se fijó término al contrario, la renta se pagará al término del mismo, salvo convenio en contrario.

Los dos ordenamientos dan igual tratamiento al caso de que, cuando el arrendamiento se acordó por un solo precio, - el arrendatario está obligado a pagar completo el monto de la renta, aún si devuelve la cosa arrendada antes del término pactado. Cosa contraria sucede si el arrendamiento se -- pactó por períodos de tiempo, pues sólo está obligado a pagar los períodos de tiempo vencidos, hasta que devuelva la - cosa arrendada. Pero en el caso de que el arrendamiento fue re pactado por tiempo fijo y los lapsos de tiempo sólo se se fialaron para el pago de la renta, el arrendatario está obligado a la totalidad de la renta, en concordancia con lo ante rior.

Si se arriendan los muebles de un edificio junto con el mismo edificio, el arrendamiento de los muebles debe ser por el mismo tiempo que el del edificio, según ambos códigos, pe ro en caso de que no fuera así, y que el arrendamiento no -- fuera igual que el del edificio, debe sujetarse a lo dispues to en específico para el arrendamiento de bienes muebles.

No hay concordancia entre los dos códigos, en cuanto a la obligación que le determina el Código de 1928 al arrendatario, respecto a realizar las pequeñas reparaciones que requiera la cosa arrendada, ésto tiene su similar, en el artículo 2444 del mismo ordenamiento civil, pero es de tomarse - en especial consideración, que tal disposición fue tomada del Código Civil de Napoleón.

El Código actual establece de nueva cuenta, la obligación del arrendatario de responder por la pérdida o deterioro del bien arrendado, pero añade que dicha responsabilidad queda sin efecto, si queda probado que el siniestro se produjo por caso fortuito, pero si el arrendatario usó la cosa en forma distinta a la pactada y por ello sobrevino el caso fortuito, el arrendatario es responsable.

El Código de 1928 conserva casi intactas las disposiciones del Código de 1884, en cuanto al arrendamiento de animales, sólo faltaría lo referente a la obligación del arrendatario de reponer los arneses.

Tampoco cambió en el Código de 1928 lo dispuesto en el anterior, en cuanto a lo dispuesto para el arrendamiento -- por tiempo indeterminado, salvo que el de 1884 apunta que -- el arrendamiento concluye previa notificación judicial a la otra parte, en función de que terminan a petición de cualquiera de los contratantes; por su parte el de 1928, sólo -- se limita a señalar que el aviso sea dado en forma indubitable, ya no como el anterior, que decía que era en forma judicial. Por último, los plazos que maneja el Código de 1884 para la notificación, son los mismos que en el Código de 1928

Respecto al subarriendo, el Código de 1928 no hace más que una transcripción del Código anterior, pero añade unas palabras al señalar que el arrendatario no puede ceder sus derechos sin el consentimiento del arrendador, por lo demás, queda que el arrendatario no puede subarrendar la cosa total o parcialmente, ni ceder sus derechos, sin el consentimiento del arrendador, siendo responsable, junto con el subarrendatario, de los daños y perjuicios.

Si el subarrendamiento se constituye por la autorización general concedida en el contrato, el arrendatario será responsable ante el arrendador, como si continuara poseyendo el bien arrendado. Pero si el arrendador aprueba el subarrendamiento, es el subarrendatario el que queda obligado con el arrendador, pues queda subrogado en los derechos y obligaciones del arrendatario, salvo pacto en contrario.

Por último, respecto al modo de terminar el contrato, el Código de 1928 toma en gran parte lo dispuesto por el de 1884, añade varias ideas, quedando un poco más completo. Además, de que aunque pareciera que por fin dejó de usarse indistintamente los términos de rescisión y terminación, no es así. El Código de 1928 reconoce como formas de terminar el contrato, a las siguientes:

- 1) Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por Ley o por estar satisfecho el objeto para la cosa fue arrendada.
- 2) Por convenio expreso.
- 3) Por nulidad.
- 4) Por rescisión.
- 5) Por confusión.
- 6) Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor.

- 7) Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública.
- 8) Por evicción de la cosa dada en arrendamiento (2).

Es importante señalar que el Código actual considera como causas de terminación del contrato, dos figuras jurídicas más, la confusión y la evicción, figuras que no tomaba en cuenta el anterior Código, como causas de terminación o formas de terminar el contrato.

Ambos códigos coinciden en que el arrendamiento celebrado por tiempo determinado, concluye el día fijado para ello, sin necesidad de desahucio, pero en el caso de que no se señale el día en que venza el contrato, éste concluye a voluntad de cualquiera de los contratantes, previo aviso dado en forma indubitable, como ya vimos, y con dos meses de anticipación, si el predio fuere urbano, pero si el predio fuese rústico será con un año de anticipación.

El Código de 1928, a diferencia del de 1884, concede el derecho al arrendatario de que se le prorrogue el contrato-- hasta por un año, siempre y cuando esté al corriente en el pago de la renta.

Por su parte, en este caso, el arrendador puede aumentar la renta hasta un 10% a la renta anterior, siempre que demuestre que los alquileres de la zona en donde esté el inmueble arrendado, han tenido una alza, ahora que si el arrendador -- quiere habitar o cultivar el inmueble arrendado, no está obligado a conceder la prórroga.

- (2) Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la república en materia federal. Ediciones Andrade, S.A. México, 1976. Art. 2483.

Los dos ordenamientos establecen de igual forma la Tácita Reconducción, de un año de duración para los arrendamientos de finca rural y de tiempo indeterminado para el arrendamiento de finca urbana, aunque en este caso, el Código de 1884 no considera que el contrato se tenga por renovado, pero el arrendatario debe pagar la renta, por el tiempo que durara en posesión del inmueble, el Código de 1928 no apunta nada al respecto, en forma expresa, pero sí lo hace al momento de que establece la tácita reconducción, en cuanto a una finca rústica.

También conserva el Código de 1928 lo dispuesto por el anterior código, respecto a las causas por las cuales el arrendador puede pedir la rescisión del contrato, tales casos son:

- 1) Por falta de pago de la renta.
- 2) Por usarse el objeto arrendado de forma distinta a la convenida o a su naturaleza propia.
- 3) Por el subarrendamiento celebrado sin el consentimiento del arrendador.

Consigna el Código de 1928, al igual que el anterior que si hay un impedimento de uso, proveniente de las reparaciones urgentes y necesarias que deba realizar el arrendador, y tal impedimento, total o parcial, dura más de dos meses, el arrendatario puede pedir la rescisión del contrato, pero si no lo hace, una vez hecha la reparación, puede continuar en el uso de la cosa y pagando la misma renta, hasta el término del contrato.

Tampoco cambió el Código de 1928 lo dispuesto por el código de 1884, en cuanto al caso del usufructuario que no manifestó su carácter de tal al arrendar el objeto o derecho - del cual tiene el usufructo, y al consolidarse la propiedad con el usufructo, el propietario exige la desocupación de la finca, el arrendatario puede, en este caso, demandar del arrendador el pago de daños y perjuicios. Aunque es de hacer notar que en este caso es posible que opere la Tácita Reconducción.

Otra disposición que no varió de un ordenamiento a otro es la referente a que si el bien arrendado es vendido judicialmente, el contrato subsiste, salvo que el contrato hubiere sido celebrado dentro de sesenta días anteriores al sequestro de la finca, en este caso, se dará por concluido el contrato.

## 8.2. JURISPRUDENCIA- TESIS RELEVANTES

Este apartado toma en cuenta aquellas tesis jurisprudenciales, que en materia de arrendamiento, llenan las lagunas y subsanan casos especiales que tienen su génesis en el contrato de arrendamiento, por ello no se toma en cuenta las tesis jurisprudenciales que se refieren a aspectos procesales.

El primer caso a tratar es el que se refiere a la notificación que hace el arrendador al arrendatario, manifestándole que desea dar por terminado su contrato de arrendamiento celebrado por tiempo indefinido, a este respecto, la Suprema Corte de Justicia de la Nación, apunta que: "La notificación al arrendatario de ser voluntad del arrendador dar por concluido un arrendamiento por tiempo indefinido, no tiene el efecto de

crear la relación jurídica propia del contrato por tiempo - determinado, porque el plazo de dos meses a que alude el artículo 2478 del Código Civil del D.F., no es término de duración del contrato de arrendamiento, ni prórroga del mismo sino lapso máximo para la desocupación y entrega del inmueble arrendado".

Sexta Epoca, cuarta parte.-

- \* Vol. XX. Pág. 38 AD 304/57  
Ernestina Escalante Flogea: 5 votos.
- \* Vol. XXXII. Pág. 66 AD 6199/58  
Santos Gardina Arellano: unanimidad 4 votos.
- \* Vol. XXXIV. Pág. 38 AD 2416/59  
Yolanda Enciso Rojas; unanimidad 4 votos.
- \* Vol. LXXXII. Pág. 46 AD 968/62  
Julietta Landero Nava: mayoría 4 votos.
- \* Vol. CI. Pág. 18 AD 3645/63  
Ramón Galván: unanimidad 4 votos. (3).

Una vez aclarado el aspecto de los efectos de la notificación a que se refiere el numeral 2478 del Código Civil, sólo queda por señalar que los dos meses que señala, son de anticipación a la fecha de terminación del contrato.

El artículo 2485 del mismo Código Civil de 1928, establece el derecho de arrendamiento a la prórroga del contrato siempre que esté al corriente del pago de la renta, pero no señala si la prórroga procede indistintamente en arrendamientos sujetos a tiempo determinado o no, la Suprema Corte de Justicia de la Nación, define que "El artículo 2485 del Códig

go 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 por un año ese contrato, sólo es aplicable tratándose de arrendamientos por tiempo determinado.

Quinta Epoca.-

- \* Tomo LXXX, pág. 1101  
Esinoza Chávez Alfonso
- \* Tomo LXXXI, pág. 464  
Vázquez Manuel
- \* Tomo LXXXV, pág 1141  
Kurtz viuda de Mitchel Margarita
- \* Tomo LXXXV, pág 1636  
Rodríguez de Ruiz María Inés
- \* Tomo LXXXVII, pág 2204  
Fábrica de Medias Full Fashion  
Semi Full Fashion, KKK (4).

El mismo artículo 2485 señala que "vencido un contrato de arrendamiento" el arrendatario tiene derecho a pedir la prórroga del contrato, pero a diferencia de ello, y con un mayor sentido, la Suprema Corte de Justicia de la Nación, -- dispuso, en una tesis jurisprudencial que: "El derecho conce

- (3) Jurisprudencia de 1917 a 1985. Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, Cuarta Parte, Tercera Sala. México, 1985. Tesis# 63. "Arrendamiento por tiempo indefinido. Efectos de la notificación de terminación del contrato".
- (4) Ibid # 3. op. cit. Tesis # 66. "Arrendamiento prórroga del Contrato de".

dido al arrendatario para pedir que se prorrogue el arrendamiento por el término de un año, debe ejercitarse cuando, to avía está en vigor el contrato, porque lo que no existe no puede prorrogarse.

Quinta Epoca.-

- \* Tomo LXVII, pág. 3757  
Ramírez Palemón
- \* Tomo LXXVII, pág. 94  
Castiello Rafael
- \* Tomo LXXX, pág. 1101  
Espinoza Chávez Alfonso
- \* Tomo LXXXI, pág. 4072  
Vega Josefina
- \* Tomo LXXXIX, pág. 2442  
García viuda de Martínez Julieta" (5)

Otra figura jurídica importante en la praxis del contra to de arrendamiento, es la de la Tácita Reconducción, y respecto de ella, la Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha definido que: "La Tácita reconducción sólo opera en los con tratos por tiempo fijo, no en los indefinidos.

Quinta Epoca.-

Tomo LXXXII, pág 878  
Asúnsolo de Herrera Emilia : 5 votos

- (5) Ibid. # 3, op. cit. Tesis # 65 "Arrendamiento, prórroga del contrato de. "

Sexta Epoca. Cuarta Parte.-

- \* Vol. XIX, pág 47 AD 763/57  
Constantino Díaz García. 5 votos.
- \* Vol. XXVIII, pág 100 AD 2514/59  
María Isabel León. Unanimidad de 4 votos.
- \* Vol. XLI, pág 19 AD 1560/59  
María del Refugio Olalde. 5 votos.
- \* Vol. LXII, pág 84 AD 4353/61  
Sofía M. viuda de Morales. 5 votos " (6).

Para saber cuándo ya puede decirse que operó la tácita reconducción, la Suprema Corte de Justicia de la Nación, sostiene que: "Los requisitos esenciales para que opere la tácita reconducción, según los artículos 2486 y 2487 del Código Civil para el Distrito Federal, son: la continuación del inquilino en el uso y disfrute de la cosa arrendada, después del vencimiento del contrato, y la falta de oposición del arrendador. La ley no precisa el plazo dentro del cual deba llevarse a cabo la oposición, por lo que la Suprema Corte ha considerado prudente fijar el de 10 días, contados a partir de la fecha de vencimiento del contrato.

Quinta Epoca. Cuarta Parte.-

- \* Vol XXIV, pág 87 AD 2603/58  
Joyería La Palma, S. de R.L. Unanimidad de 4 votos.

(6) Ibid. # 3. Tesis # 74. "Arrendamiento. Tácita Reconducción.

- \* Vol. XXVI, pág. 49 AD 6044/58  
Manuel Guerrero. 5 votos.
- \* Vol. XXXV, pág. 38 AD 926/59  
Justo Hernández Orozco. 5 votos.
- \* Vol. XXXVII, pág. 36 AD 7539/59  
Waldo Soberón. 5 votos.
- \* Vol. XL, pág. 76 AD 4276/59  
David de J. Jiménez. Unanimidad de 4 votos." (7).

Pero, volviendo al aspecto de que la tática reducción - sólo opera en los contratos por tiempo determinado, la Suprema Corte de Justicia de la Nación lo justifica, sosteniendo que: "Los artículos 2486 y 2487 del Código Civil del Distrito Federal, se refieren a los contratos de plazo fijo, pues al establecer que si después de terminado el arrendamiento, - continúa el arrendatario, sin oposición en el goce y uso del predio, y éste fuere urbano, el arrendamiento continuará por tiempo indefinido, modifican el contrato en cuanto a su duración transformándolo de plazo fijo a indefinido.

La segunda parte del artículo 2487 citado, confirma esta conclusión, al disponer que el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato, con arreglo a la que pagaba, pues sólo en los contratos a plazo fijo, se puede saber qué tiempo ocupó el inquilino - el local, excediéndose del plazo pactado originariamente, ya

(7) Ibid # 3, op. cit. Tesis # 75, "Arrendamiento, Tática Reconducción del contrato de.,"

que en los arrendamientos indefinidos no hay tiempo que exceda al del contrato, motivo por el cual no puede operar en ellos la tácita reconducción.

Quinta Epoca.-

- \* Tomo LXXII, pág. 5690  
Administración de los Ferrocarriles Nacionales de México.
- \* Tomo LXXXIV, pág. 2658  
Compañía de Inmuebles Trinidad, S.A.
- \* Tomo LXXXVI, pág. 685  
Compañía de Inmuebles Trinidad, S.A.
- \* Tomo LXXXIX, pág. 1157  
Ruiz Rivera Manuel.
- \* Tomo LXXXIX, pág. 2442  
García viuda de Martínez Julieta" (8).

La novación de un contrato es el único caso de un convenio lato sensu, por el cual se crean, transmiten, modifican y extinguen derechos y obligaciones, ahora que pudiera confundirse con esta figura jurídica, a la modificación del monto de la renta, pero nuestro máximo tribunal sostiene que:-- "La novación existe cuando las partes alteran substancialmente el contrato, substituyendo una obligación nueva a la antigua; y la modificación del precio del arrendamiento no constituye una alteración substancial del mismo,

(8) Ibid. # 3, Op. cit. Tesis # 76 "Arrendamiento, Tácita Reconducción del contrato de".

Sexta Epoca, Cuarta Parte, -

- \* Vol XV, pág. 44 AD 5536/57  
Plutarco Sánchez Herrera, Unanimidad de 4 votos.
- \* Vol. XXIV, pág. 28 AD 5993/59  
José Amiones Martínez, Unanimidad de 4 votos.
- \* Vol. L, pág. 59 AD 2594/59  
Angel E. González. Unanimidad de 4 votos.
- \* Vol. LVIII. Pág. 61 AD 3042/60  
Antonio Martínez Cuetara. 5 votos.
- \* Vol. LXI. Pág. 60 AD 2395/60  
Natalia Barreto de Calderón. 5 votos" (9).

Hay un gran número de ejecutorias en materia de arrendamiento, pero sólo aquellas que reúnen los requisitos para ser obligatorias que son tesis jurisprudenciales, de ese grupo fueron escogidas las anteriores.

### 8.3. CRITICA

El Código Civil del Distrito Federal de 1928, terminó - para siempre, con la duración ilimitada del contrato no sujeto a término, como lo establecía el Código anterior, por lo que, el contrato se ve limitado a 10 años como máximo, en el caso de arrendamiento de casa habitación; a 15 años si es para comercio, y 20 si es para industria.

- (9) Ibid. # 3. Op. Cit. Tesis # 51. "Arrendamiento. La modificación en el monto de la renta no constituye novación del contrato".

El Código de 1928 casi copia en su totalidad el texto del Código de 1884, pero le hace ciertas añadiduras para disimular un poco tal copia, que también hace del Código Francés, en lo que respecta a la responsabilidad del arrendatario en caso de incendio.

De las innovaciones del Código de 1928 respecto del anterior, está la obligación del arrendatario de asegurar el inmueble arrendado, si en él establece una industria peligrosa. Otra disposición nueva, es la obligación del arrendatario de realizar las reparaciones de los deterioros de poca importancia que sufra el inmueble arrendado, causados por los demás habitantes del edificio; también si hay duda respecto a que una cosa se hubiere arrendado a dos personas al mismo tiempo, el contrato que tiene validez es el inscrito en el Registro, esto sólo si debe ser inscrito, esta disposición fue tomada del Código Civil Español y tenfa algún parecido con un artículo del Código de 1884.

De igual forma, establece el derecho al tanto a favor del arrendatario, siempre que esté al corriente en el pago de la renta, haya hecho mejoras al bien arrendado, así como que tenga más de tres años arrendando el bien, el derecho al tanto es respecto a un nuevo arrendamiento o la venta del inmueble arrendado.

Otra disposición nueva, es la que se refiere a que no pueden darse en arrendamiento, fincas que no reúnan las condiciones de salubridad e higiene, que exige el Código Sanitario.

El Código de 1928 recoge el sentimiento social de la Constitución de 1917, al establecer la obligación del propietario de una finca rústica, al señalar que debe cultivarla sin perjuicio de dejarlo descansar el tiempo necesario para no agotar su fertilidad, pero si no lo cultiva, tiene que arrendarlo o darlo en aparcería de acuerdo a lo dispuesto en la ley de tierras ociosas.

Todo pareciera tener una planeación completa, pero - en la época de la segunda mitad de la década del 40, se vivía una gran escasez de casas habitación, pero cabe hacer un poco de historia.

En la época del gobierno del presidente Alvaro Obregón, hubo exenciones del impuesto predial, a fin de que se fomentara la construcción de casas-habitación; para el año de 1925 a 1928, resultara una sobreoferta de habitaciones y casas-habitación para alquiler, pero al pasar el tiempo, la depresión de los años treinta, sigue la repartición de tierras, surge la expropiación petrolera, la Segunda Guerra Mundial y es, precisamente, en ese momento - cuando se acentúa la inseguridad de inversiones y de trabajo para rancheros de clase media, así como para los campesinos, además del natural deseo de mejorar las condiciones de vida, dieron por resultado que emigraran a la ciudad de México, esto y el aumento poblacional creó una mayor demanda habitacional, con el consabido problema de que la oferta es rebasada por la demanda, así las cosas, en la simbólica fecha del 24 de diciembre de 1948, el entonces - presidente Miguel Alemán expidió el decreto que congelaba las rentas de los arrendamientos vigentes en ese momento, quedando prorrogados indefinidamente los contratos, así como sobreesidos todos los juicios relativos a los arrendamientos en la fase en que se encontraran.

Todo ello con el fin de detener el problema y nivelar la demanda con la oferta raquítica de casas habitación.

Cabe señalar que hubo congelamientos de rentas por decretos anteriores, el decreto de 48, el último, tiene carácter de "transitorio", mientras se dictaba una ley que regulara los arrendamientos urbanos.

Pero lo más significativo, es que la Suprema Corte de Justicia de la Nación, empapada del sentimiento del decreto de 48, dictó varias ejecutorias que protegen a los arrendamientos prorrogados por el citado decreto, como por ejemplo la que dispone que las actuaciones de un juicio especial de desahucio no sirven para promover un juicio de rescisión de contrato, de renta congelada.

Así, nos encontramos, que el resultado no es otro más que por un lado, estén ruinosas vecindades, de las cuales muchas fueron expropiadas en septiembre del año pasado, - mismas que no pueden ser reparadas o pudieron ser reparadas, pues al arrendador no le produce lo suficiente la renta de esas vecindades o edificios de renta congelada; por otro lado, los arrendadores que hacen parecer que son de las características ya mencionadas, las viviendas que arriendan, viviendas que no reúnen las condiciones mínimas de higiene, amén de la consabida promiscuidad imperante.

#### 8.4. ASPECTOS ECONOMICOS Y SOCIALES

El gobierno de Alvaro Obregón (1920-1924), se propuso fomentar el desarrollo urbano del Distrito Federal, lo que dio lugar a que aumentara en extensión la ciudad, así como

que se urbanizaran llanos y baldíos del Distrito Federal, -- tal desarrollo urbano se mantuvo durante los siguientes gobiernos, pero cada vez eran insuficientes las viviendas, ello aunado a la inmigración del campo a la ciudad y a la crisis económica, en los años posteriores a la Segunda Guerra Mundial, propiciaron una gran especulación en los arrendamientos de vivienda, por lo que el presidente Miguel Alemán expidió el 24 de diciembre de 1948, el decreto de Congelación de Rentas, vigente hoy día.

Dicho decreto fue bueno en su tiempo, al regular los contratos vigentes en ese momento, pero produjo la desconfianza del inversionista de la construcción en ese momento, en que de por sí, la demanda de casa-habitación, era mayor a la oferta.

En la actualidad, la ciudad de México ha crecido en una forma desproporcionada, con cinturones de miseria. La situación no cambió, sino que es agravada por los altos precios de la tierra urbana, por el ritmo creciente de la población, por el insuficiente esfuerzo hecho por la iniciativa pública y por la iniciativa privada, para dar solución al problema-habitacional, no da alcance a la demanda.

Por otra parte, inciden los hechos de que el 47% de la población del Distrito Federal arrienda su casa-habitación, y de que, comparativamente, se necesitan más días de salario mínimo al mes, para cubrir un mes de renta. También es de especial consideración, el que muchos arrendadores prefirieron rentar departamentos de lujo u otros que le son más-productivos, que departamentos populares.

Estas son las conclusiones a que llega la Comisión Especial nombrada para tal investigación, en la Cámara de Diputados en 1984 (10), aunque son conclusiones un poco dudosas, -- nosotros debemos añadir la pérdida del poder adquisitivo del salario.

En la Cámara de Diputados se discutieron varias iniciativas de un nuevo congelamiento de rentas, la derogación del decreto de congelación de rentas de 1948, hasta las reformas del Código Civil, del Código de Procedimientos Civiles, ambos del Distrito Federal, de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, a la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios de los Trabajadores del Estado, a la Ley Federal de Protección al Consumidor, a la Ley del Notariado, a la Ley del Desarrollo Urbano de la Ley de Obras Públicas; y fue por esta última propuesta que se decidieron, misma que se analiza en el siguiente capítulo.

Cabe señalar que la Cámara de Diputados decidió no abrogar el decreto de Congelación de Rentas de 1948, en función a no agravar el problema habitacional, pero es bastante cuestionable. El decreto de 1948 no sólo dio duración ilimitada a los contratos de vivienda, sino que también suspendió todos los juicios de arrendamiento de casa-habitación, en el estado en que se encontraran, tal vez fue buena la idea para el momento, pero a la larga, resultó un lastre que dio lugar a muchas arbitrariedades y abusos en el arrendamiento habitacional.

(10) "Diario de los debates de la Cámara de Diputados, del Congreso de los Estados Unidos Mexicanos", LII Legislatura, Año III, Tomo III, número 41, ejemplar del lunes 17 de diciembre de 1984, pág. 7.

## CAPITULO IX

### REFORMAS PUBLICADAS EN EL DIARIO OFICIAL DEL JUEVES 7 DE FEBRERO DE 1985, EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO AL CODIGO CIVIL VIGENTE

#### 9.1. ASPECTOS JURIDICOS- DIFERENCIAS CON EL CAPITULO REFORMADO

El Diario Oficial del día 7 de febrero del año inmediato anterior, dio a la luz pública las reformas al capítulo cuarto del texto original de la reglamentación del contrato de arrendamiento en el Código Civil de 1928.

Las reformas tienen el fin de regular, supuestamente, la especulación de los arrendamientos de vivienda o habitación. Dichas reformas no fueron sólo en el Código Civil y en el de procedimientos civiles, sino que también fueron a la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, a la Ley del ISSSTE, a la Ley del Notariado, a la Ley Federal de Protección al Consumidor, por último, a la Ley de Obras Públicas.

Pero, volviendo al Código Civil de 1928, vemos que las reformas contienen adaptaciones de otros artículos del mismo Código, tal es el caso del artículo 2448 que:

- a) Toma lo dispuesto por el 2448 original el 2448.
- b) Parte de lo dispuesto por el 2449; el 2448.
- c) Contiene en su base lo señalado por el 2452 y el 2476; por último el 2448.

- h) Parte de lo dispuesto por el artículo 2408, pero va más allá, al terminar de redondear la situación de muerte de alguno de los contratantes, -- pues en relación con el inquilino, los familiares del mismo que habitaban con él la localidad arrendada, se subrogan en los derechos y obligaciones, que con respecto al arrendamiento, tenía en vida el arrendatario.

Pero lo anterior, no opera, si se trata de subarrendatarios, cesionarios y por personas que no son familiares del arrendatario fallecido y hubieren habitado con él la vivienda arrendada.

El derecho del tanto que tiene el arrendatario, respecto de un nuevo arrendamiento o la compra de la finca o inmueble arrendado, sólo queda, en el artículo 2448.

- i) Condicionado a que el arrendatario no esté atrasado en el pago de la renta, por lo que el derecho del tanto deja de estar condicionado no sólo a que el arrendatario no esté atrasado en el pago de la renta, sino también, a que el arrendatario hubiere durado más de cinco años y a que el arrendatario hubiere realizado mejoras al inmueble arrendado, tal como lo dispone el artículo 2447, aunque este artículo no dice nada si son los mismos requisitos en caso de la preferencia del arrendatario, en caso de la venta del inmueble arrendado, situación que no tuvo cambio alguno en el artículo 2448.

- i) El derecho de preferencia del arrendatario, respecto a la venta del inmueble arrendado, queda reglamentado, pues el aviso de venta que debe dar el arrendador, debe ser hecho en forma indubitable, señalando: precio, modalidades, términos y condiciones de la operación.

Por su parte, los arrendatarios o arrendatario, tiene 15 días para comunicar en forma indubitable el deseo de aceptar la propuesta u oferta del arrendador; pero en el caso de que el arrendador cambie los términos de la oferta inicial, debe notificárselo al arrendatario en la forma señalada y dispone éste de quince días para resolver.

Ahora, que si se trata de una modificación al precio, sólo tiene que notificarlo el arrendador si el incremento o decremento del precio es mayor de un 10% del precio original.

Es importante señalar que el legislador adolece de técnica jurídica, ya que confunde la caducidad con la preclusión, esto es en la parte que señala que si el arrendatario no manifiesta su voluntad de comprar el inmueble arrendado, en los quince días que para ello tiene de plazo, pierde su derecho de preferencia.

Ahora que si el inmueble se rige por la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, la venta se normará por dicha ley. Por último, los notarios ante los que se celebre un contrato de compra-venta de los arriba mencionados, deben estar cerciorados de que se cumplieron las disposiciones del artículo 2448.

- j) Porque de no ser así, el contrato estará viciado de una nulidad absoluta, pues no puede convalidarse.

Pasando a los artículos novedosos, diremos que el primero es el 2448, que se refiere a que estas disposiciones son de orden público e interés social, además de ser irrenunciables y toda estipulación en contrario o con un sentido contrario a lo dispuesto por el capítulo mismo, se tiene por no puesto. Situación que evidencia de nuevo, la falta de técnica jurídica del legislador, pues debió de apuntar la nulidad de la cláusula, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo octavo del mismo Código Civil.

Otra disposición nueva es la que establece la duración forzosa de un año para esta clase de arrendamiento, además de que la prórroga del contrato será hasta por dos años, bajo la condición de que el arrendatario esté al corriente en el pago de la renta.

Por otra parte, la renta debe ser fijada en moneda nacional e incrementarse su monto, hasta un 85% del incremento del salario mínimo general en el Distrito Federal, es decir, el 85% del porcentaje que determinó la Comisión de Salarios Mínimos, como aumento del salario mínimo general en el Distrito Federal. Situación que resulta poco equitativa, con el arrendador que hace una inversión fuerte para arrendar departamentos o casas de lujo, por lo que esas disposiciones sólo deberían aplicarse a los arrendamientos de viviendas populares o de interés social, que son los que pueden pagar los trabajadores, sin gran menoscabo de sus ingresos, por lo que debieran distinguirse, de acuerdo al monto de la renta, en tantas veces el salario mínimo y aplicar el texto original del Código, a los arrendamientos suntuosos o de lujo.

También está contemplado el que sea forzosamente por escrito el contrato, así como que debe siempre contener:

- 1.- Nombres de los contratantes.
- 2.- Ubicación del inmueble, objeto del contrato.
- 3.- Inventario detallado del local arrendado y el estado del mismo.
- 4.- Monto de la renta.
- 5.- La garantía del contrato.
- 6.- Mención expresa de ser arrendamiento de casa-habitación.
- 7.- Término del contrato.
- 8.- Las cláusulas accidentales del contrato.

Nueva es también la disposición relativa a que el contrato deba ser registrado ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal, registro que debe ser realizado por el arrendador, una vez efectuado, dará su copia registrada al arrendatario, éste, por su parte, tiene acción para demandar el registro de su copia, aunque también tiene derecho para registrar su copia.

La garantía del contrato, en caso de ser fiador que refúna las condiciones o requisitos para fungir como tal, no puede ser rechazado por el arrendador.

Por otra parte, si el arrendamiento es de viviendas de interés social, el arrendatario puede escoger entre dar fianza o el depósito de un mes de renta, aquí de nuevo falta sentido común al legislador, pues qué arrendatario contrata ---

una fianza si puede dar un mes de renta como depósito, cosa muy fácil para él.

## 9.2. ASPECTOS PRACTICO-PROCESALES

Los juicios entablados por una controversia surgida de un contrato de arrendamiento de habitación, vivienda o casa habitación, tienen ahora un título especial en el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, aunque les sigue siendo procedente el juicio especial de desahucio.

Llama la atención, el que, en ciertos aspectos, se intente proteger al arrendatario, tal es el caso de que el arrendador tiene por fuerza que exhibir el contrato de arrendamiento al presentar su demanda, documento sin el cual, no se da curso a su libelo, mientras que el arrendatario no, así se le concede promover sin contrato, documento base de la acción.

Lo que es notable, es el establecimiento de la Audiencia Conciliatoria, a lo que se cita a las partes a los tres días contados a partir de la presentación de la demanda, por lo que, una vez presentada la demanda, se corre traslado de la misma al demandado.

En la Audiencia se tratará de llegar a un acuerdo entre el arrendador y el arrendatario, el acuerdo que quedará plasmado en un convenio, al ser aprobado por el juez, adquiere los efectos de una sentencia ejecutoriada, con lo que termina el juicio.

Cabe apuntar que si en la Audiencia no se presenta el actor, se le tendrá por desistido de la demanda. Ahora bien si en la Audiencia Conciliatoria no se pudiera llegar a un acuerdo o no se presentara el demandado, éste dispone de cinco días contados a partir de la Audiencia, para que produzca su contestación a la demanda y oponga las excepciones que considere pertinentes. Si el demandado opone reconvencción, se correrá traslado de ella al actor, a fin de que en cinco días de contestación a la misma.

Es importante notar que desde el emplazamiento, el demandado dispone de 8 días para contestar la demanda, así como de que sean 5 días de plazo para contestar una reconvencción, por lo que se descontó un día a los plazos que se tienen para los mismos en un juicio ordinario civil.

Pero, volviendo a las disposiciones iniquitativas, si el arrendatario no contesta la demanda o la reconvencción, se produce el efecto de que se entenderán por negados los hechos base de la demanda o de la reconvencción, así el artículo 962 y el 271 del Código adjetivo, dejan en un estado parcial de indefensión al arrendador, pues si es él quien no contesta, se presumirán confesados los hechos. Cabe tener en cuenta que el artículo 271 no fue reformado al momento de que se creó el título décimo sexto bis.

Por otra parte, el juicio se abre a prueba por 10 días, contados a partir del auto que tiene por contestada la demanda, acusada la rebeldía o por contestada la reconvencción. Las pruebas testimonial y pericial se ofrecen en la forma señalada por el Capítulo IV del título Sexto del Código de Procedimientos Civiles, salvo que se les apercibe de que en caso de no presentarse, se les podrá arrestar hasta tres días, mien-

tras que al oferente se le impondrá una multa de 10 veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal, si el domicilio de los testigos o peritos resulta inexacto; ahora que si se da el caso de que los peritos o testigos falten a la audiencia una segunda vez, la prueba se declarará desierta, igual resultado tendrá la prueba, si se ofreció con el fin de retardar el juicio.

La audiencia de desahogo de pruebas y alegatos se celebra a los 8 días contados a partir de los 10 de ofrecimiento de pruebas, así deja de ser como en el juicio ordinario civil, dentro de los 30 días siguientes al admitirse las pruebas, como lo señala el artículo 299 del Código de Procedimientos Civiles. Pero la Audiencia se reglamenta a fin de que el juicio sea más rápido, tales reglas son:

- 1) Sólo se admiten las pruebas que versen sobre los puntos controvertidos.
- 2) Serán desahogadas las pruebas sobre el orden que el juez dictamine, de acuerdo a su preparación.
- 3) Después, se oirán los alegatos de ambos contendientes.

Ya desahogadas las pruebas y los alegatos, el juez dictará sentencia dentro de los 8 días siguientes, como vemos, es el mismo plazo para dictar sentencia en un juicio ordinario civil, de acuerdo con el artículo 87, plazo que nunca va a ser respetado por el volumen tan amplio de trabajo, que desahogan los juzgados del arrendamiento inmobiliario, además de otras causas, por todos conocidas.

En cuanto a hacer más expedita la impartición de justicia, en este tipo de juicio, la tramitación de los incidentes no suspende el transcurso del juicio, sin importar si son de previo y especial pronunciamiento, o de especial pronunciamiento, se substancian con un escrito de cada parte en los que se ofrecen pruebas, en un plazo de 8 días se celebra una audiencia en que se desahogan las pruebas que el juez ya admitió, las que consideró conducentes, una vez desahogadas se oirán los alegatos y al final, en la misma audiencia, se debe dictar sentencia.

Por último, la sentencia definitiva puede ser apelable en ambos efectos, pues en caso de que no sea la definitiva, sólo admiten las resoluciones dictadas, la apelación en efecto devolutivo; por otra parte, la tramitación de la apelación es la misma que señala el Código de Procedimientos Civiles.

## CONCLUSIONES

- 1.- El arrendamiento ha pasado de ser un contrato de Derecho Privado exclusivamente, para ser, ahora, un contrato de Derecho Público, en función a que el Contrato de Arrendamiento es una práctica común de la administración pública; para ser ahora un contrato que, enfocado a la vivienda, tiene una regulación estatal, a fin de asegurar el derecho social a la vivienda decorosa.
- 2.- Por otra parte, el contrato evoluciona desde su origen que es el Contrato Romano de Locatio Conductio, que agrupa a varios contratos que son Locatio Conductio Rerum, Locatio Conductio Operarum, Locatio Conductio Operis y la Aparcería.
- 3.- En una segunda época del contrato, la del Coloniato, - ya aparece como Locación Conducción, agrupando la Locación Conducción de cosa, de obra y de servicios, en este momento, ya se separó a la Aparcería del contrato.- Es importante destacar que, siguiendo la tradición romana, no se considera que las profesiones liberales como la abogacía y la medicina, puedan formar parte o -- contratarse bajo este contrato; además, a partir de este contrato, se sientan las bases de las prohibiciones que tienen los empleados públicos de tomar en arrendamiento los bienes que administran, o deben administrarse los asuntos de los que conocen por su trabajo. Por otro lado, es poca la diferencia que tiene con el Derecho Romano.

- 4.- La tercera época del contrato, se ubica en los últimos años en el poder de Don Benito Juárez, pues por fin se decidió promulgar un Código Civil, Código que dio fin al Contrato de Locación Conducción, situación por la cual quedaron separados el contrato de arrendamiento, del de obras, prestación de servicios. El Código de 1870 da una reglamentación más específica del contrato Toma sólo algunos aspectos del contrato de Locación Conducción, pero va más allá, establece disposiciones generales para el contrato, obligaciones y derechos de arrendador y de arrendatario, el modo de terminar el contrato, disposiciones especiales para arrendamientos por tiempo indeterminado y de arrendamiento de cosas muebles.
  
- 5.- La cuarta época del contrato, la del de 1884, nuestro segundo Código Civil del Distrito Federal, copia casi en su totalidad, el texto anterior, el Código de 1884 determina, al contrario del de 1870, que los arrendamientos por tiempo indeterminado, concluyen a voluntad de cualquiera de los contratantes, así que ya no duran tres años como señala el Código anterior. Además dejó de utilizarse el concepto de un año labrador.
  
- 6.- La quinta época del contrato comienza con el Código de 1928, el cual reglamenta de una forma más particular aún al contrato, al disponer para el contrato, disposiciones generales, derechos y obligaciones del arrendador, derechos y obligaciones del arrendatario disposiciones del arrendamiento de fincas urbanas, disposiciones del arrendamiento de fincas rústicas, disposiciones del arrendamiento de bienes muebles, --

disposiciones respecto de arrendamientos por tiempo in determinado, disposiciones respecto al subarriendo y-- disposiciones del modo de terminar el contrato.

Llama la atención, el que le fijen 10 años como máximo de duración para el arrendamiento de vivienda, 15 si es para comercio, 20 si es para industria.

- 7.- El Código de 1928 adapta preceptos del anterior código a fin de que no fuera tan patente la copia, pero también contiene disposiciones que no tienen antecedente alguno, por lo mismo importantes, como la que establece la obligación del arrendatario de asegurar el inmueble arrendado, si establece en él, una industria peligrosa; también la obligación del dueño de un predio --rústico, de cultivarlo y si no lo hace, de darlo en arrendamiento o en aparcería.
- 8.- El arrendamiento se ve afectado en su ejercicio, por el último decreto de congelación de rentas, el del 24 de diciembre de 1948, en función a que a la larga, se produjeron efectos negativos, aunque en su momento, se intentó que diera lugar a una estabilidad momentánea-- en los precios del arrendamiento de vivienda en el Distrito Federal.
- 9.- Los efectos negativos los podemos apreciar, al ver la gran mayoría de vecindades que no reúnen las condiciones mínimas de salubridad e higiene, muchas de las que se derrumbaron, junto con otros edificios de departamentos de renta congelada, el 19 de septiembre del año pasado, pues si el arrendador no percibe lo justo de--renta, ¿cómo podrá darle mantenimiento al inmueble o--realizar las reparaciones que necesita?.

Aunque, claro, no es ésta la generalidad, sino que hay arrendadores que buscan desligarse de esa obligación. Pero es de preguntarse si acaso es justo que alguien que es dueño de un inmueble de apartamentos o viviendas de renta congelada, mismo que los arrendatarios o terceros no desean adquirir, es acaso justo que tengan que pagar la cuenta del impuesto predial, pago para el que tiene que poner dinero de su bolsa, porque lo que recibe como renta ni para eso es suficiente.

- 10.- La sexta y actual época del contrato de arrendamiento en el Distrito Federal, comienza a partir del jueves 7 de febrero de 1985, día en que aparecen publicadas en el Diario Oficial de la Federación, las reformas al Código Civil y al Código de Procedimientos Civiles, reformas que intentan darle al contrato de arrendamiento de vivienda más firmeza y seguridad, así como hacer más expedita la impartición de justicia en los juicios cuyo origen son las controversias de arrendador, arrendatario y subarrendatario en su caso, aunque estén un poco empapadas de un ánimo populista y no de justicia, pero intentan coadyuvar a la garantía social de que todos tengamos una vivienda digna.

## BIBLIOGRAFIA

### BIBLIOGRAFIA GENERAL

- 1) Acosta Romero Miguel, "Teoría del Derecho Administrativo" 13a. edición. Editorial Porrúa, S.A. México, 1981.
- 2) Alvarez José María, "Instituciones de Derecho Real de Castilla y de Indias". UNAM, México, 1982.
- 3) Chavero Alfredo D. "México a través de los Siglos", tomo I. Editorial Cumbre, S.A. México, 1953.
- 4) Gutiérrez y González Ernesto. "Derecho de las Obligaciones". 5a. edición. Editorial Cajica, S.A. Puebla, Pue. México, 1981.
- 5) León Portilla Miguel. "De Teotihuacán a los Aztecas". Fuentes e interpretaciones. Lecturas Universitarias. Antología. Universidad Nacional Autónoma de México. México, 1981.
- 6) Margadant S. Guillermo Floris. "Derecho Romano". 9a. edición. Editorial Esfinge, S.A. México, 1981.
- 7) Margadant S. Guillermo Floris. "Introducción a la Historia del Derecho Mexicano". 6a edición. Editorial Esfinge, S.A. México, 1984.
- 8) Mazeaud Henri, Mazeaud León y Mazeaud Jean, "Lecciones de Derecho Civil". Volumen IV, cuarta parte, Ediciones Jurídicas Europa-América. Argentina, Buenos Aires, 1965.

- 9) Moreno M. Manuel, "La Organización Política y Social de los Aztecas". Instituto Nacional de Antropología e Historia. México, 1962.
- 10) Petit Eugene. "Tratado Elemental de Derecho Romano" 9a edición. Editorial Epoca S.A. México, 1980.
- 11) Rojina Villegas Rafael. "Compendio de Derecho Civil" Tomo IV Contratos. 13a edición. Editorial Porrúa, S.A. México, 1981.
- 12) Rojina Villegas Rafael. "Derecho Civil Mexicano". Tomo IV. Contratos. Volumen 1. 4a edición corregida y aumentada. Editorial Porrúa, S.A. México, 1981.
- 13) Romero Héctor Manuel. "Anatomía de la Ciudad de México". Actualización y Comunicación en el Turismo, S.A. México, 1977.
- 14) Terres Elodia. "La Ciudad de México" , sus orígenes y desarrollo. Editorial Porrúa, S.A. México, 1977.

#### LEGISLACION

- 1) "Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California". Adoptado en el estado libre y soberano de Zacatecas, por decreto del 2 de diciembre de 1872 y reformado por el decreto del 18 de marzo del presente año. Imprenta dirigida por José Batiza, México, 1876.
- 2) "Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal". Ediciones Andrade, S.A. México, 1976.

- 3) "Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal". Ediciones Andrade, S.A. México, 1976.
- 4) "Ley General de Bienes Nacionales". Reglamento del Registro Público de la Propiedad Federal. "Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Prestación de Servicios Relacionados con Bienes Muebles". Colección: Leyes y Códigos de México. 15a edición. Editorial Porrúa, S.A. México, 1985.
- 5) "Ley de Reforma Agraria". Colección: Leyes y Códigos de México. 24a edición. Editorial Porrúa, S.A. México, 1985.

#### OTRAS FUENTES

- 1) "Diario de los Debates de la Cámara de Diputados del Congreso de los Estados Unidos Mexicanos". LII Legislatura, año III. Tomo III, número 41. Ejemplar del 17 de diciembre de 1984.