

# UNIVERSIDAD AUTONOMA DE GUADALAJARA

870109

Incorporada a la Universidad Nacional Autónoma de México

30

3y.

## FACULTAD DE DERECHO



TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

**"LA INOPERANCIA DEL ARTICULO 2370 DEL CODIGO  
CIVIL DEL ESTADO DE JALISCO CON LA  
REALIDAD ECONOMICA ACTUAL"**

**TESIS PROFESIONAL**

que para obtener el título de:

**LICENCIADO EN DERECHO**

presenta:

**ESTEBAN SOLANO OLMOS**



Universidad Nacional  
Autónoma de México



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

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

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

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

# I N D I C E

	Pág.
INTRODUCCION - - - - -	1
CAPITULO PRIMERO - - - - -	6
Antecedentes Históricos del Arrendamien to. - - - - -	7
CAPITULO SEGUNDO: - - - - -	16
EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. NATURALE- ZA JURIDICA. OBJETO. ELEMENTOS - - -	17
CAPITULO TERCERO: - - - - -	48
LEGISLACION COMPARADA. CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL, CODIGO CIVIL DEL ESTA DO DE NAYARIT, CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE COLIMA, CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE - JALISCO - - - - -	49
CAPITULO CUARTO: - - - - -	63
ANALISIS DEL ARTICULO 2370 DEL CODIGO - CIVIL PARA EL ESTADO DE JALISCO Y SU - PROBLEMATICA ACTUAL. - - - - -	64
CAPITULO QUINTO: - - - - -	72
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA - - - - -	73
CONCLUSIONES - - - - -	82
BIBLIOGRAFIA - - - - -	87

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

El artículo 2370 del Código Civil para el Estado de Jalisco, dispone que:

"La renta o precio del arrendamiento nunca excederá del 12% anual calculado sobre el valor fiscal que tenga el inmueble".

En el caso de habitaciones de departamentos o despachos, viviendas o locales de que se componga un edificio, la renta será la que proporcionalmente les corresponda según su extensión y comodidades sobre la base del valor fiscal que en conjunto tenga el edificio del que forman parte.

Serán nulos de pleno derecho y no engendrarán obligaciones para los inquilinos, los convenios que éstos celebren con los arrendadores en cuanto rebasen los límites que para el monto de la renta, fija esta disposición, ya se hagan constar éstos bajo la forma de recibos, vales, cartas u otro documento.

Cuando en contradicción a lo dispuesto en el párrafo que antecede exigieran los propietarios a los inquilinos la suscripción de títulos de crédito para asegurar el pago de cantidades fuera de los límites que esta ley fija, e hicieren efectivo el cobro de éstas, incurrirán en las sanciones que establece el artículo 348 del Código Penal.

La renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio, por meses vencidos si la renta - excede de \$100.00 (cien pesos m.n.), por quincenas vencidas si la renta es de \$60.00 (sesenta pesos m.n.) a \$100.00 - (cien pesos m.n.), y por semanas también vencidas cuando la renta no llegue a \$60.00 (sesenta pesos m.n.)".

El motivo por el cuál he decidido realizar - este trabajo de tésis, es el tratar de demostrar lo obsoleto que resulta la disposición legal contenida en el artículo 2370 del Código Civil para el Estado de Jalisco, y los efectos que ha tenido dentro de la sociedad en que vivimos, ya que dicha disposición en comento, resulta incongruente - con la realidad económica que vive nuestro país y por consecuencia nuestro Estado de Jalisco, a consecuencia de lo obsoleto que resulta en la actualidad dicha disposición, al establecer que el arrendador o propietario de la finca urbana destinada a la renta, no podrá cobrar más del 12% anual sobre el valor fiscal del inmueble por concepto de renta, y si tomamos en consideración la inflación que vive actualmente nuestro país, la cuál crece geométricamente y de la cuál no podemos escapar ninguno de los que vivimos dentro del Estado, nos podemos dar cuenta que lo que establece dicha disposición, resulta obsoleta totalmente, ya que la renta resultante al aplicar el porcentaje autorizado por la disposición legal contenida en el Código Civil para el Estado de Jalisco, nos dá como consecuencia una renta ínfima a la que la ley está obligando al arrendador a cobrar por concepto - de renta, y aunado a ésto, tomamos en cuenta los altos impuestos que se tienen que pagar por contribuciones, declaración del impuesto sobre la renta, las reparaciones y el mantenimiento que se le tiene que dar al inmueble, nos resulta una utopía que el arrendador o propietario del inmueble destinado al arrendamiento obtenga alguna ganancia con la cuál

se compense su inversión realizada en la construcción de la vivienda, ganancia a la cuál tiene derecho, ya que no se encuentra fuera de la ley el que una persona obtenga una ganancia justa por el trabajo realizado, así como por la propia inversión a que ha dado lugar con la construcción de viviendas destinadas para renta.

Abundando más en el presente tema, y tomando en consideración el principio legal que reza de la siguiente forma: "La voluntad de las partes es la suprema ley de los contratos"; entonces no veo la razón de que una ley limite el cobro por concepto de renta de una manera por demás irrisoria a los particulares dueños de los inmuebles destinados al arrendamiento, ya que tomando en cuenta el principio legal anteriormente citado, la cantidad estipulada por ambas partes es lo que a ellos se les hizo justo y razonable pactar por concepto de renta, por tal motivo debiera dejarse a lo pactado por ambas partes en el contrato, o por lo menos la ley debiera ser más realista y más justa con el arrendador, que en lugar de fijar el porcentaje de cobro de la renta en el valor fiscal que tenga el inmueble, lo fijara de acuerdo al valor comercial que tenga el inmueble al momento de hacer el contrato de arrendamiento, de esta manera será más justo y más atractivo para quienes se dedican a invertir en la construcción de viviendas destinadas al arrendamiento, ya que no se puede vivir ajeno a la realidad económica que vive nuestro Estado en lo referente a la inflación que impera en todo nuestro País. Esta disposición está restringiendo los derechos de que gozan todos los propietarios de bienes inmuebles, tales como: derecho de uso, el de goce, el de disposición, restringiéndole el de disfrute en virtud de que no es libre de obtener los beneficios justos que le pudiera proporcionar el inmueble arrendado, motivo por el cuál, esta disposición ha acarreado el enorme

problema social de escasez de vivienda para renta, ya que los inversionistas buscan mejores alternativas de inversión, por lo que varios tratadistas en economía, afirman que el peor negocio que pueden hacer los inversionistas es el de construir viviendas destinadas a la renta, esto repercute directamente en la sociedad debido a la gran escasez de vivienda de renta que existe en la actualidad dentro del Estado de Jalisco.

El artículo en comento es una disposición legal que resulta paternalista en favor de los inquilinos, ya que los sobreprotege de una manera directa, pero lo que en realidad está ocurriendo es que los está perjudicando indirectamente, ya que a causa de ese paternalismo han descendido las construcciones de vivienda destinadas al arrendamiento y lo es bien sabido de todas las personas la gran falta de vivienda de renta en todo el Estado, lo cual resulta ser un gran problema de tipo social, sobre todo de las personas que carecen de recursos económicos suficientes para adquirir una vivienda propia y que por tal motivo necesitan rentar un lugar en donde vivir. Ahora bien, que si el Estado quiere seguir protegiendo a los inquilinos con esta política paternalista, que lo haga con sus propios recursos económicos, pero que no lo haga a costas de los particulares que invierten sus recursos en la construcción de viviendas destinadas al arrendamiento, como lo está haciendo al no reformar la disposición contemplada en el Código Civil para el Estado de Jalisco, por lo cual sugiero que debería de reformarse dicha disposición legal ajustándola a la realidad económica actual, a efecto de incentivar a los inversionistas para la construcción de viviendas destinadas al arrendamiento, y con ello tratar de solucionar el gran problema de la falta de vivienda, principalmente para las personas de escasos recursos económicos, y con ello, también ayudar en algo

a salir de la crisis en que se encuentra nuestro país.

En el desarrollo del presente trabajo de te  
sis, analizaremos primeramente los antecedentes históricos  
del contrato sujeto a estudio, señalando su naturaleza, ob  
jeto y elementos que lo conforman, para así tener una mejor  
idea del tema en desarrollo. Luego se analizarán diversas  
disposiciones relativas a la reglamentación del contrato de  
arrendamiento, en otras legislaciones estatales, a efecto -  
de establecer una comparación de las diferentes legislacio-  
nes y básicamente aquellas que sirven de fundamento y base,  
para concluir con las proposiciones que al final del traba-  
jo se expondrán.

Luego se hará un estudio crítico sobre el ar  
tículo 2370 del Código Civil para el Estado de Jalisco, fi  
nalizando con el planteamiento del problema ó hipótesis -  
planteada, en donde se verá la necesidad de la reforma a di  
cha disposicif legal.



## C A P I T U L O I

### ANTECEDENTES HISTORICOS

#### DEL ARRENDAMIENTO.

Siguiendo un orden cronológico y para una mejor comprensión de este trabajo de tesis, empezaremos a analizar primeramente algunos aspectos importantes de cómo surgió el arrendamiento en las civilizaciones primitivas, para luego pasar a analizar cuál fué su evolución en el transcurso del tiempo en el imperio romano, para de ahí pasar a analizar los aspectos correspondientes al sistema feudal y algunos otros en la época de la revolución francesa.

Para empezar este análisis, primeramente hablaremos de "las civilizaciones primitivas en las cuales el arrendamiento de cosas era poco usual, por habitar cada familia en su Domus y explotar su Heredium o las tierras del clan. Los vicini ponían a su recíproca disposición algunas cosas mobiliarias, esclavos, animales de tiro o de labor, - los instrumentos agrícolas; pero se trataba de servicios generalmente gratuitos, realizados en la forma de comodato - (préstamo o uso); no obstante el arrendamiento de los animales, se conoce desde las XII Tablas (Gayo, Instituta, IV, - 28). Por lo demás en su origen, el arrendamiento no se distinguía claramente de la compra-venta; se equiparaba a una venta durante cierto tiempo". (1).

(1) Mazeaud, Lecciones de Derecho Civil, Parte Tercera, Volúmen IV, Ed. Jurídicas Europa-América, Buenos Aires, 1962, pág. 6.

Como podemos observar, en las civilizaciones primitivas prácticamente no se daba el arrendamiento de viviendas, sino que simplemente se daba el préstamo de uso o sea el comodato, ésto significa que no existía la necesidad de habitar casas ajenas o de pagar renta por habitarlas, - por lo cuál el arrendamiento no existía, sino que las personas que vivieron en esas épocas, tenían sus propios lugares en donde habitar y así evitar el pago de renta alguna por - concepto de arrendamiento de fincas.

Para continuar con el desarrollo de los antecedentes históricos, pasaremos enseguida a analizar cómo se desarrolló el arrendamiento en el período del Imperio romano, en el cuál "el arrendamiento no se desarrolló sino hasta las conquistas, con el gran comercio, con la influencia de los extranjeros y con las emancipaciones de los esclavos: la población inestable y pobre no podía adquirir su propia casa; sino que se alojaba en el último piso de las casas familiares, para luego encontrar asilo en las insulae, casas de renta construídas por los romanos ricos. Los capitales encontraban así una inversión segura, mientras que las personas menos afortunadas hallaban un alojamiento seguro. Al mismo tiempo, el pequeño propietario rural tendía a desaparecer ante los grandes terratenientes que, procediendo con el Estado con las tierras públicas, daban sus tierras en - arrendamiento a los colonos". (2).

"En el derecho romano el arrendamiento se le denominaba alquiler o mejor dicho la locatio conductio, lo que significaba: contrato por el cuál una persona se obliga ba a procurar a otra, sea el queer de una cosa, sea la ejecu

---

(2) Mazeaud, Op. Cit. pág. 6.

ción de una obra determinada, sea sus servicios, mediante el pago de una remuneración en dinero, llamada merces, que se obligaba a darle la otra personal.

De ésto resulta que habían cuatro clases de alquiler, casi lo mismo que en la actualidad y que eran: - 1.- Alquiler de cosas (locatio conductio rei). 2.- Contrato de Aparcería. 3.- Alquiler de obras (locatio conductio operis faciendi. 4.- Alquiler de servicios (locatio conductio operarum).

El alquiler en sus cuatro formas, implica las siguientes características: contrato sinalagmático; este caracter está claramente confirmado por las dos expresiones locatio conductio, que servían para designarlo. Contrato de buena fé, como consecuencia del caracter precedente; es un contrato de derecho de gentes.

En el alquiler de cosas, se llamaba locator al que procuraba el goce, y conductor al que pagaba la merces. En el de aparcería, el locator, era el que proporcionaba el goce temporal de un terreno agrícola y, colonus partiarus el que proporcionaba un porcentaje de frutos que se tuvieran en ese terreno. Respecto al alquiler de servicios, encontramos la misma terminología que en el alquiler de las cosas. Por lo contrario, en el alquiler de obras, se producía una inversión de términos: el locator era el que pagaba la merces y el conductor el que suministraba el trabajo.

Los efectos del alquiler de cosas eran de que el locator estaba obligado: 1.- A entregar la cosa alquilada al conductor, 2.- A procurarle el goce de ella, - prestare uti frui. Estas obligaciones iban sancionadas con la actio conducti, que pertenecía al arrendatario.

Las obligaciones del conductor. El conductor estaba obligado: 1.- A pagar las merces en las épocas convenidas. Pero podía liberarse del pago cuando eventos graves, inundación, terremotos, sequía que impidan el uso o disfrute de la cosa. En orden a los arrendamientos de fincas rústicas se establece por rescriptos imperiales la llamada remissio mercedis, en virtud de la cuál el locator debe rebajar equitativamente la renta en los años de las malas cosechas, para ser reintegrado lo que falta cuando ven gan los años abundantes. 2.- A gozar de la cosa arrendada como buen padre de familia, sin dedicarla a otro uso que no fuera el natural. 3.- A restituirla en buen estado al final del arrendamiento. Estas obligaciones estaban sancionadas por la actio locati, que correspondía al arrendador.

Relocatio tácita. En orden a la duración del arrendamiento, es preciso ver si se ha señalado o no un término; si hubo tal señalamiento, la llegada del término determina el cese de la relación contractual. Admitiéndose sin embargo la llamada relocatio tacita: el conductor puede continuar en su condición de tal por encima del tiempo convenido, siempre que no se oponga a ello el locator.

Término del Arrendamiento.- El arrendamiento terminaba: 1.- Por voluntad de las partes; 2.- Por la expiración del plazo, generalmente de 5 años para los arrendamientos rurales, a menos que el arrendatario quedara en posesión sin oposición por parte del arrendador. 3.- Por voluntad de una de las partes, cuando no se había fijado el término del contrato. 4.- Por pérdida de la cosa arrendada; en tal caso el conductor no tenía ya que pagar las merces".

(3).

---

(3) Villaseñor Dávalos, José Luis; Ejercicios y Apuntes de Derecho Romano, 11 curso, Editorial UAG, Guadalajara, - Jal., 1981, págs. 133, 134 y 135.

Como podemos observar, el arrendamiento de viviendas tuvo lugar en el Imperio Romano, debido a las conquistas y a la gran afluencia de extranjeros con motivo del enorme comercio que se desarrolló en esa época; también podemos observar que aunque las personas de escasos recursos no tenían sus propias casas o viviendas, sí tenían un lugar donde poder vivir, aunque tuvieran que pagar una renta por habitar una finca, razón por la cual el inversionista encontraba una satisfacción al invertir en viviendas destinadas a la renta, y las personas de escasos recursos económicos solucionaban sus problemas de vivienda.

Como nos damos cuenta, había varias clases de alquiler, entre los cuales se encontraba el alquiler de cosas, de obras, de servicios y el de aparcería, con los cuales se reglamentaba todas las cosas sujetas a alquiler.

El licenciado José Luis Villaseñor continúa diciendo en su obra en comento, que con respecto a la venta de la cosa arrendada tenemos que: "en la época clásica, cuando el arrendador vendía la cosa arrendada, podía el arrendatario expulsar al arrendatario que simplemente tenía derecho a reclamar daños y perjuicios al arrendador. Esto era lógico, puesto que el arrendatario no tenía más que un derecho real como usufructuario. Resultaba de esto una molesta incertidumbre para el arrendatario de un inmueble rural". (4).

Como podemos darnos cuenta en esta época clásica el arrendamiento resultaba muy complicado e incierto, ya que el arrendatario no estaba seguro de cuánto tiempo -

---

(4) Villaseñor Dávalos; Op. Cit. Pág. 135.

iba a poder habitar el inmueble, ni siquiera si le iban a respetar su vivienda arrendada, por tal motivo, en la época del bajo imperio surge una gran reforma a esta disposición, la cuál consistió en: "una famosa constitución de Diocleciano, la Euptorene, realizó un gran progreso disponiendo que el adquirente estuviera obligado a respetar el arrendamiento, siempre que se hubiese insertado una cláusula al efecto en la venta" (5). Con esta disposición se venía a proteger a los arrendatarios en el aspecto de conservar el inmueble arrendado, aunque éste cambiara de propietario hasta que terminara el plazo convenido de alquiler con el propietario anterior, con esta disposición se ven beneficiados los arrendatarios respecto al tiempo que durara el alquiler, dependiendo de lo pactado.

Continuaremos analizando las diversas formas de alquiler que se daban en el Imperio Romano, así como algunas de sus características que tuvieron, empezando por definir en primer lugar, el contrato de aparcería, que es: "aquél por el cuál, el locator se obligaba a proporcionar a otra persona, el colonus partiarius, el goce temporal de un terreno agrícola, permitiéndosele en cambio cierto porcentaje de frutos que se tuvieran en ese terreno.

Este contrato era para el Romano una forma de Locatio Conductio, mientras que el jurista mexicano moderno a juzgar por el Código donde figura este contrato, lo considera más bien como una especie de sociedad.

El Derecho Romano no prohibía obtener los principales efectos prácticos de la colonia partiaria, me-

---

(5) Villaseñor Dávalos; Op. Cit. Pág. 135.

diante un contrato de sociedad. Sin embargo, los efectos secundarios eran diferentes en estas dos soluciones; La Aparcería (sociedad) se extinguía por la muerte de los con tratantes, ya que la sociedad, como veremos, era intitu personae; en cambio la Aparcería-Arrendamiento, se trasm tía a los herederos de las partes, de conformidad con los principios del arrendamiento.

Observemos también, que en la Aparcería, el perjuicio resultante de una mala cosecha lo sufrían ambas partes, por lo que no había necesidad de instituciones como la remic cio mercedis. En el arrendamiento rural, el efecto que se obtenía en casos excepcionales, con dicha remic cio mercedis, era una consecuencia tácita y automática, tratándose de aparcería.

Alquiler de obra.- Obligaciones del conduc tor.- El conductor, es decir el empresario, tenía obligación de ejecutar el trabajo en las condiciones y en el pl azo que se hubiere previsto en el contrato. Esta obligación estaba sancionada con la actio locatio, que contra él podía ejercitar el locator".

"Obligación del locator.- El locator estaba obligado a recibir la obra y a pagar las merces. Esta obli gación estaba sancionada por la actio conductio, que correg pondía al empresario.

Cuestión de riesgos.- Si el objeto del con trato perecía por caso fortuito, la pérdida era para el lo cator, si perecía después de la entrega; para el conductor si perecía antes.

Fin del contrato.- Casi son las mismas cau-

sas que para el alquiler de cosas. Hay que agregar, sin embargo, la muerte del conductor.

Alquiler de servicios.- Obligación del locator. El locator estaba obligado a prestar sus servicios al conductor por todo el tiempo que se hubiere convenido.

Esta obligación se sancionaba judicialmente con la actio conducti.

Obligación del conductor: estaba obligado a pagar las merces. La debía aún cuando el locator hubiera estado impedido para proporcionar sus servicios por un caso fortuito a una enfermedad. Esta obligación estaba sancionada por la actio locati.

Término del contrato.- Las reglas eran las mismas que para el alquiler de cosas" (6).

Como podemos darnos cuenta, en el Derecho Romano existieron cuatro tipos de arrendamientos o alquiler, los cuales fueron: el alquiler de cosas, el contrato de aparcería, el alquiler de obras y el alquiler de servicios, de los cuales el único que contempla nuestro Código es el de alquiler de cosas, dejando a los demás contratos fuera de la reglamentación especial del arrendamiento, ya que son figuras totalmente distintas a lo que es en sí el contrato de arrendamiento, por lo cual se les ha dado una reglamentación especial a cada uno de los contratos restantes, por ejemplo al contrato de aparcería que figuraba en la época del Imperio Romano se equipara al de una sociedad, tal y co

(6) Villaseñer Dávalos; Op. Cit. Pág. 136, 137.



mo se encuentra reglamentado en nuestro Código vigente, al alquiler de obra que fué utilizado en el Imperio Romano se le ha reglamentado como una prestación de servicios, tal y como se encuentra reglamentado en el código vigente, y al tercer y último contrato denominado en la época del imperio romano como alquiler de servicios se le denomina en la actualidad como prestación de servicios profesionales, tal y como se determina en el código que en nuestro tiempo nos rige, por tal motivo, podemos darnos cuenta que el único contrato equiparable al alquiler o arrendamiento es el de alquiler de cosas y no los otros tres contratos restantes, - que se utilizaron en el imperio romano, ya que no tenían - las características esenciales que se necesitan para poder considerarlos como alquiler o arrendamiento, tal y como lo afirma el autor Rafael Rojina Villegas en su obra, al decir que: "nuestro código vigente sólo comprende dentro del contrato de arrendamiento una de las formas que reguló el Derecho Romano, o sea, el arrendamiento de cosas (Locatio Conductio rei). Por consiguiente, ya no incluimos bajo la denominación general de arrendamiento la prestación de servicios (Locatio Conductio operarum), ni el contrato de obra - (Locatio Conductio Operis), como sí aconteció en el Derecho Romano" (7).

---

(7) Rojina Villegas Rafael, Derecho Civil Mexicano, Contratos I, Tomo Sexto, Editorial Porrúa, S.A., México, 1981, pág. 547.

C A P I T U L O      I I

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

NATURALEZA JURIDICA

OBJETO DEL CONTRATO

ELEMENTOS DEL CONTRATO.

## C A P I T U L O        I I

### EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

#### NATURALEZA JURIDICA

#### OBJETO DEL CONTRATO

#### ELEMENTOS DEL CONTRATO.

En el presente capítulo desarrollaré lo relacionado con las características principales de los contratos de arrendamiento, con el objeto de ubicarnos en lo que es un contrato de arrendamiento en general, y así, tener una noción más amplia, lo que nos ayudará a una mejor comprensión del tema en desarrollo, para lo cuál, empezaremos por definir lo que es un contrato de arrendamiento. El autor Rafael Rojina Villegas lo define como "un contrato por virtud del cuál, una persona llamada arrendador concede a otra, llamada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto" (8). Como podemos observar, es un contrato en el cuál ambas partes reciben un beneficio mutuo, el cuál debiera ser equitativo, ya que ambas partes interventoras en el contrato reciben un beneficio, el cuál satisface sus necesidades deseadas al momento de decidir realizar un contrato de arrendamiento.

Para seguir con el orden establecido con anterioridad, y para una mayor y mejor comprensión del presente contrato, pasaremos a analizar las características de -

(8) Rojina Villegas Rafael, Derecho Civil Mexicano, Contratos I, Tomo Sexto, Editorial Porrúa, S.A., México, 1981, Pág. 548.

que está compuesto el contrato en comento: empezaremos por señalar que es un contrato "traslativo de uso, en virtud de que el objetivo principal es el de transferir el uso o goce de una cosa, siendo dicha concesión temporal" (9). Como podemos ver en esta característica, la concesión de uso que hace el arrendador al arrendatario respecto del bien arrendado, es en forma temporal, y solamente le confiere el derecho de uso mas no el de disposición, por lo tanto en este contrato a lo único que tiene derecho el arrendatario es a usar el bien arrendado, pero no está facultado para que lo pueda enagenar.

Siguiendo con las demás características del presente contrato de arrendamiento, tenemos que es un contrato "principal, porque no depende de otro contrato" (10), como vemos en esta característica, el contrato de arrendamiento no necesita de la existencia de un contrato anterior a éste para que pueda existir jurídicamente, sino que existe por sí mismo y tiene su propia validez.

Otra de las características de distinción del contrato en comento, es la de que es un contrato "Bilateral, porque hay derechos y obligaciones recíprocos. Por parte del arrendador la principal obligación es la de conceder el uso o goce y, por parte del arrendatario, pagar un precio cierto y determinado" (11). En esta característica podemos observar que existen obligaciones para ambas partes contratantes, así como derechos que pueden ser exigidos por ambas partes.

---

(9) Treviño García Ricardo, Contratos Civiles y sus Generalidades, Tomo I, Editorial Pont, S.A., Guadalajara, Jal. 1982, pág. 221.

(10) Ibidem, pág. 221.

(11) Ibidem, pág. 221.

Otra de las características del contrato en estudio es la "onerosidad, en virtud de que hay provechos y gravámenes para ambas partes. El provecho que recibe el arrendador cuando se le paga cierto precio determinado, reporta el gravamen de conceder el uso o goce de la cosa arrendada y, a la inversa, el provecho que obtiene el arrendatario, por el uso o goce de la cosa, reporta el gravamen de pagar un precio cierto y determinado. El arrendamiento siempre es, en consecuencia, un contrato oneroso" (12). En esta característica podemos percibir que este contrato nunca podrá ser a título gratuito, y por consiguiente, siempre será oneroso; ésta es una de las características primordiales de este contrato, ya que impone provechos y gravámenes para ambas partes respectivamente, con respecto a la cantidad recibida por el arrendador por concepto de renta, ésta debe ser un precio cierto y determinado, además, a esta característica yo le agregaría que el precio de la renta debería ser también equitativo, respecto del beneficio recibido por parte del arrendador hacia el arrendatario, ya que existen algunas legislaciones que no contemplan dicha equidad, al establecer como renta unas cantidades ridículas, las cuales no pueden aplicarse en la actualidad, ya que los tiempos han cambiado así como sus economías; por lo tanto, también las disposiciones legales debieran reformarse y volverse más justas y aún más apegadas a la realidad en que vivimos.

Otra de las características que diferencian a este contrato, es de que es "consensual en oposición real, ya que es suficiente el solo consentimiento de las partes para la existencia del contrato, es decir, no se necesita -

---

(12) Ibidem, Pág. 221.

la entrega de la cosa para su perfeccionamiento" (13). En esta característica observamos que es suficiente el consentimiento de ambas partes para formalizar el contrato, y por lo cuál, no es necesario la entrega material de la cosa - arrendada, por lo tanto, es suficiente que ambas partes paguen en qué va a consistir el contrato que celebren y cuáles van a ser sus obligaciones y a qué van a tener derecho, aun que la entrega de la cosa sea con posterioridad el contrato es válido, y por lo tanto engendra derechos y obligaciones a las partes contratantes.

Otra de las características es de que es un contrato "Consensual en oposición a formal, cuando el valor de la renta anual sea inferior a cien pesos (interpretado a contrario sensu)" (14). Observamos en esta característica que el contrato puede ser consensual cuando la renta anual sea inferior a la cantidad de \$100.00 (cien pesos m.n.), lo que resulta que todos los contratos que se celebren en la actualidad deben ser formales, en virtud de que dicha cantidad de cien pesos en la actualidad no alcanza prácticamente para nada, lo cuál, da como consecuencia que ninguna renta podrá ser inferior a la cantidad que el propio código señala en su artículo 2406 del Código Civil para el Distrito Federal, esto nos da como consecuencia, la falta de reglamentación actualizada de los códigos que reglamentan el cobro de la renta de bienes arrendados, la cuál debiera ser justa y proporcional a la actualidad que vivimos.

Otra de las características que define al contrato de arrendamiento es que es un contrato "Formal, que requiere para su validez constar por escrito privado, si la renta pasa de cien pesos al año, y en escritura pública

(13) Ibidem, Pág. 222.

(14) Ibidem, Pág. 222.

ca, si la finca es rústica y la renta pasa de cinco mil pesos anuales". (15).

Como podemos darnos cuenta, en la actualidad todos los contratos son formales, ya que como la propia ley estipula, aquellos contratos que rebasen la cantidad por concepto de renta de cien pesos y de cinco mil pesos para las fincas urbanas y rústicas respectivamente, en nuestros tiempos, dichas cantidades resultan unas cantidades ridículas para el pago de renta anualmente, por tal motivo, los contratos que se celebran en la actualidad son forzosamente por escrito, ya que no es posible pagar una renta tan infima por arrendar un inmueble.

Para continuar con las características del contrato en estudio, tenemos que es "de Tracto Sucesivo, por cuanto necesita por su naturaleza misma, una duración determinada, para que pueda tener vigencia. El arrendamiento no es concebible como contrato instantáneo. Su naturaleza de contrato de tracto sucesivo tiene efectos jurídicos interesantes en la nulidad y en la rescisión, ya que no existen consecuencias restitutorias". (16).

Como podemos observar, otra de las características de este contrato es de que es de tracto sucesivo, lo cual nos indica que el contrato no puede hacerse de un momento a otro, sino por el contrario, debe de tener vigencia por un tiempo determinado, o sea, durante un plazo de terminado; esto quiere decir, que este contrato para que tenga vigencia debe de estar suscrito durante un tiempo de

---

(15) Ibidem, Pág. 222.

(16) Rojina Villegas, Rafael, Derecho Civil Mexicano, Contratos I, Tomo Sexto, Editorial Porrúa, S.A., México, 1981, Pág. 548.

terminado por lo cuál no puede ser instantáneo, sino que va teniendo sus consecuencias con el transcurso del tiempo en el cuál tenga vigencia el contrato.

Continuando con las características del mutuado contrato, tenemos como última característica la de que es un contrato "Comutativo, ya que las partes conocen la cuantía de las prestaciones desde el momento de su celebración". (17). Como observamos en esta característica, - las partes en este contrato conocen cuáles son o cuáles van a ser sus obligaciones, así como cuáles serán sus derechos, a que van a estar obligados y cuáles van a ser sus obligaciones. Esto nos resulta que al momento de contratar las partes interesadas, se dan cuenta de cuáles van a ser sus - obligaciones y sus derechos.

Una vez agotadas las características del contrato de arrendamiento, pasaremos a analizar lo referente a los elementos esenciales que integran a este contrato, empezando por señalar uno de los elementos principales del presente contrato es el "Consentimiento; por lo que a este elemento se refiere, podemos decir que se siguen aquí las reglas generales de los contratos. En el caso particular del arrendamiento se da cuando una parte se obliga a conceder - el uso o goce de una cosa y la otra parte está conforma con dicha concesión, aceptando pagar, por este uso o goce, un - precio cierto y determinado". (18).

Como podemos observar en este primer elemento, el consentimiento sigue las mismas reglas generales de

(17) Treviño García Ricardo, Contratos Civiles y sus Generalidades, Tomo I, Editorial Font, S.A., Guadalajara, Jal. 1982, pág. 222.

(18) Ibidem, Pág. 222



los contratos, simplemente el consentimiento en este tipo - de contratos consiste en que, una de las partes se obliga - con la otra a transmitirle el uso o goce de la cosa arrendada, y la otra parte contratante se obliga a pagar un precio cierto y determinado por concepto del uso de la cosa, como vemos en este contrato intervienen las voluntades de las - partes, las cuáles están de acuerdo en realizar cada una de ellas una determinada obligación a la cual se han comprometido.

Siguendo con el estudio de los elementos - esenciales del contrato en comento, pasaremos a analizar el siguiente elemento denominado: "Objeto". Respecto al objeto en principio, exceptuando las cosas consumibles por su primer uso, las prohibidas por la ley y los derechos estrictamente personales, todos los bienes muebles o inmuebles, corpóreales o incorpóreales, pueden ser objeto de este contrato. Lógicamente se impone como limitación, que los bienes corpóreales o incorpóreales materia del arrendamiento, sean susceptibles de rendir una ventaja económica o una utilidad al - arrendatario. Es sobre todo, tratándose de bienes incorpóreales o derechos, como se advierte la necesidad de que sean -- susceptibles de dar una ventaja al arrendatario. En los derechos, desde luego deben excluirse todos aquellos que son estrictamente personales, pues no son susceptibles de darse en arrendamiento. Los derechos reales y los de crédito que no son estrictamente personalísimos, sí son susceptibles de arrendamiento, como por ejemplo, las ventajas económicas del derecho real de autor, o de usufructo y la de los derechos - de crédito que no se concedan en consideración de la persona.

El artículo 2400 del Código Civil para el Distrito Federal, reconoce esta posibilidad general de dar en arrendamiento los bienes incorpóreales o derechos: son suscep

tibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales.

Entre los derechos estrictamente personales deben incluirse, además de los patrimoniales, llamados en la doctrina personalísimos, los extrapatrimoniales, como son los del estado civil, los derechos públicos subjetivos, tanto políticos como de petición y los públicos subjetivos en estricto sentido, que constituyen las garantías individuales.

Este conjunto de derechos no es susceptible de arrendamiento, en virtud de que no tienen un contenido patrimonial, aunque la inversa no sea exacta, porque no todos los derechos que tengan contenido patrimonial, son susceptibles de arrendamiento.

Hemos indicado que aquellos derechos patrimoniales como el uso, la habitación, los derivados del comodato y los que supongan prestación de servicios en consideración a las aptitudes o capacidades de las personas, tampoco pueden ser objeto de arrendamiento.

En cuanto a los bienes corporales, impone el Código dos limitaciones: 1.- Para los bienes que se consumen por el primer uso, supuesto que el arrendamiento implica la restitución de la cosa misma y, además, la concesión del uso debe ser de tal naturaleza que no afecte la forma o sustancia del bien. Lógicamente aquellos no pueden ser dados en arrendamiento, a no ser que se altere o cambie la función económica del destino natural del bien y se le dé otra aplicación. El arrendamiento puede comprender los bienes siempre y cuando no sean consumibles. Lo esencial en

el arrendamiento, es que los bienes no se consuman por el primer uso, aún cuando sean fungibles, porque en la industria moderna existen grandes cantidades de bienes fungibles, que no son consumibles generalmente por su primer uso, como las piezas standard.

2.- También en el artículo 2400, se prohíbe dar en arrendamiento determinadas cosas exceptuadas expresamente por la ley. Por ejemplo, los bienes que constituyen el patrimonio ejidal, no son susceptibles de arrendamiento. Los bienes del estado no pueden darse en arrendamiento a los funcionarios públicos o empleados que los administren; los bienes del incapaz no podrán darse en arrendamiento al tutor, a su cónyuge, ascendientes, descendientes o colaterales. También dentro de esta prohibición de la ley, están las cosas no determinadas o determinables, y las que se hallen fuera del comercio, es decir, los bienes de uso común y los destinados a servicios públicos. Para esta clase de bienes, el contrato sería inexistente por cuanto que ya hemos dicho que la imposibilidad jurídica motivada porque la cosa esté fuera del comercio o no sea determinable, origina la inexistencia. En cambio, los arrendamientos concertados - violando las prohibiciones impuestas respecto de ciertas personas o cosas, están afectados de nulidad absoluta conforme al artículo 8 en relación con el artículo 2225, ya que el contrato tendría un objeto ilícito.

Artículo 2403.- No puede arrendar el copropietario de cosa indivisa sin consentimiento de los otros copropietarios.

Artículo 2404.- Se prohíbe a los magistrados, a los jueces y a cualesquiera otros empleados públicos, tomar en arrendamiento, por sí o por interpósita persona, -

los bienes que deban arrendarse en los negocios que inter-  
vengan.

Artículo 2405.- Se prohíbe a los encargados de los establecimientos públicos y a los funcionarios y empleados públicos, tomar en arrendamiento los bienes que con los expresados caracteres administren" (19).

Como podemos observar en el objeto del contrato en estudio, se pueden dar en arrendamiento casi todos los bienes muebles e inmuebles, siempre y cuando sea el propietario el que lo arrende, existiendo las limitaciones que estipula la ley con el fin de proteger a determinadas personas como son los copropietarios de bienes indivisos que no quieran arrendar el bien; también podemos ver que se protege a los propietarios cuando éstos son incapaces y también limitan para tomar en arrendamiento a los funcionarios públicos cuando éstos conozcan del negocio en el cual intervenga el bien arrendado.

Con respecto al precio, "el código civil so-  
lamente establece una regla, la cual se encuentra en el ar-  
tículo 2399, que dice: La renta o precio del arrendamiento  
puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra -  
cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada".  
(20).

Como podemos darnos cuenta, en el contrato -  
de arrendamiento el precio de renta puede consistir no sola-

(19) Rojina Villegas Rafael, Derecho Civil Mexicano, Contra-  
tos I, Tomo Sexto, Editorial Porrúa, S.A., México,  
1981, Págs. 556 a 559.

(20) Treviño Jarrofe Ricardo, Contratos Civiles y sus Gene-  
ralidades, Tomo I, Editorial Font, S.A., Guadalajara,  
Jal. 1987, Pág. 224.

mente en dinero, sino que la propia ley autoriza al arrendatario a pagar la renta con productos equivalentes al precio en dinero, siempre y cuando se haya estipulado con anterioridad, que la renta iba a ser pagada con productos diferentes al dinero.

Pasaremos a analizar lo correspondiente a los elementos de Validez de los contratos de arrendamiento, dentro de los cuales tenemos la Capacidad. La "Capacidad" es estudiada preferentemente por la doctrina y por el código, para reglamentar los casos en los que puede dar en arrendamiento.

Podemos decir en términos generales, que tienen capacidad para arrendar, todos aquellos que tengan la plena propiedad o la facultad de conceder el uso o goce de los bienes ajenos. Esta autorización puede ser conferida por mandato, como consecuencia de un contrato, de un derecho real, o por autorización expresa de la ley. O en otras palabras, las personas que pueden arrendar, supuesta su capacidad de ejercicio, son:

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

Analizando estas diversas categorías, por lo que se refiere a la primera, únicamente se exige a los que tengan en plena propiedad, la capacidad general para contratar. Para los copropietarios dispone el artículo 4203 del Código Civil del Distrito Federal, no pueden arrendar el copropietario de la cosa indivisa sin consentimiento de los otros copropietarios. El arrendamiento se reputa como un acto de administración y, por lo tanto, no se requiere en principio la capacidad para ejecutar actos de dominio. Los menores emancipados que estén facultados para ejecutar actos de administración respecto de muebles e inmuebles, también lo estarán para dar en arrendamiento. Cuando por la ley o por la voluntad del padre, el hijo tenga la administración de los bienes, se le considerará respecto de la administración como emancipado, con la restricción que establece la ley para enajenar, gravar o hipotecar bienes raíces. Los que ejercen la patria potestad no pueden enajenar ni gravar de ningún modo los bienes inmuebles y los muebles preciosos que correspondan al hijo, sino por causa de absoluta necesidad o de evidente beneficio y previa la autorización del juez competente.

Tampoco podrán celebrar contratos de arrendamiento por más de cinco años, ni recibir la renta anticipada por más de dos años: vender valores comerciales, industriales, títulos de renta, acciones, frutos y ganados, por menos valor del que se cotice en la plaza el día de la venta; hacer donación de los bienes de los hijos o remisión voluntaria de los derechos de éstos, ni dar en arrendamiento los bienes del incapacitado, por más de cinco años, sino en caso de necesidad o utilidad, previos el consentimiento del curador y la autorización judicial, observándose en su caso lo dispuesto en el artículo 549. El albacea sólo puede dar en arrendamiento hasta por un año los bienes de la herencia.

Para arrendarlos por mayor tiempo necesita el consentimiento de los herederos o de los legatarios en su caso.

Tiene interés la distinción, porque los menores emancipados no están facultados por la ley para ejecutar actos de dominio respecto de bienes inmuebles, pero sí lo están para concertar arrendamientos en cuanto a dichos bienes, aunque pasen de cinco años, pues para ese efecto la ley no equipara el acto de administración del arrendamiento con el acto de dominio.

La prohibición por el artículo 643 es expresa para los actos de dominio sobre bienes inmuebles. En la primera parte del artículo se le da al emancipado la libre facultad para administrar bienes y, por consiguiente, la de concertar arrendamientos sobre inmuebles, aún cuando pasen de cinco años y, como la fracción segunda solo limita su capacidad para hipotecar o gravar los bienes raíces, no puede considerarse el arrendamiento como caso de gravamen. El emancipado tiene la libre administración de sus bienes, pero siempre necesita durante su menor edad: II.- De la autorización judicial para la enajenación, gravamen o hipoteca de los bienes raíces.

La segunda categoría referente a las personas facultadas para celebrar arrendamientos sobre bienes ajenos, comprende, en primer lugar, a los mandatarios, es decir, el mandato es un contrato por virtud del cuál una persona puede estar autorizada para dar en arrendamiento. Las facultades para celebrar el arrendamiento en estos casos, dependerán de los límites del mandato; si el mandato es general para ejecutar actos de administración, el mandatario está capacitado para concertar toda clase de arrendamientos. En este aspecto cabe discutir si el mandato gene

ral para ejecutar actos de administración debe sufrir las restricciones que la ley impone a los administradores de bienes ajenos, por virtud de la tutela, el albaceazgo, la patria potestad o la quiebra.

Existe una tendencia para considerar que el concepto de acto de administración debe sobre todo determinarse en lo que se refiere a la capacidad del que lo ejecuta, formulando una generalización de las reglas contenidas en el Código Civil para los casos de administración de bienes ajenos, y como prevalece en el código el criterio de que los contratos de arrendamiento por más de cinco años, constituyen actos que por su importancia se equiparan a los de dominio, se dice que, no solo los administradores por virtud de la tutela, patria potestad, quiebra o herencia deben obtener autorización expresa para ejecutar esos arrendamientos, sino también los mandatarios.

Como la noción de actos de administración no está determinada expresamente por la ley, y ésta distingue con precisión el mandato para ejecutar actos de administración, del que confiere para realizar actos de dominio, en nuestro derecho, dada esta distinción expresa, debe concluirse que en este aspecto, las reglas generales de la representación legal no son aplicables a la voluntaria, y que, por tanto, el mandato general para ejecutar actos de administración, faculta al mandatario para celebrar arrendamientos sobre inmuebles independientemente del plazo concedido al efecto.

En la tercera categoría, están los titulares de derechos reales que puedan celebrar arrendamientos, comprendiéndose en la misma a los usufructuarios, que independientemente del contrato, pueden tener este derecho por la



ley, por testamento o por prescripción. Tanto el usufructuario cuyo derecho derive de estas fuentes, como aquél cuyo derecho derive de contrato, están facultados expresamente por el código para dar la cosa en arrendamiento.

En general, se permite al usufructuario con ceder el uso de la cosa, ceder el aprovechamiento de la misma y celebrar toda clase de contratos, pero, con la limitación de los que celebre como usufructuario concluirán al extinguirse el usufructo.

Por último, en la cuarta categoría, o sea, - la que corresponde a los administradores de bienes ajenos, - se comprenden los que ejercen la patria potestad, los tutores, los síndicos, albaceas, representantes del causante y en general los administradores por virtud de la ley. Al efecto se imponen ciertas limitaciones, sobre tomando en cuenta el término del arrendamiento. Los que ejercen la patria potestad y los tutores, no pueden dar en arrendamiento bienes inmuebles por más de cinco años.

Para los tutores, es menester la autorización judicial y la aprobación del curador para celebrar contratos en esas condiciones. Los albaceas no pueden dar en arrendamiento por más de un año sin el consentimiento de los herederos". (21).

Como podemos darnos cuenta, la capacidad para dar una cosa en arrendamiento es de que se tenga la plena propiedad de la cosa que se pretenda dar en arrendamiento, pero la ley contempla varios casos en que personas diferentes a los propietarios puedan dar en arrendamiento la co

(21) Rojas Villegas, Op. Cit. Págs. 556 a 564.

sa, también pudimos observar que las personas que no son - plenos propietarios pero que sin embargo sí pueden dar en arrendamiento la cosa, tienen limitaciones en cuanto al - tiempo que puede durar el arrendamiento, y al mismo tiempo también se estipula que determinadas personas necesitan autorización judicial y de los propietarios para poder arrendar la cosa motivo de arrendamiento.

El código de la materia también regula lo referente a la capacidad para recibir en arrendamiento y dice: "Esta capacidad, en general, es la requerida para contratar, pero respecto de ciertas personas se prohíbe tomar en arrendamiento, por razones de interés público, en cuyo caso el contrato es nulo de pleno derecho. Los magistrados, jueces y cualesquiera otros empleados públicos, no pueden tomar en arrendamiento los bienes que sean objeto de litigios en los que intervengan; los funcionarios públicos pueden tomar en arrendamiento los bienes que estén bajo su administración". (22) .

Con la presente disposición que acabamos de señalar nos damos cuenta que los servidores públicos están limitados a tomar en arriendo los bienes que se encuentran en litigio y de los cuáles conozcan de su desarrollo. Esta disposición es lógica, ya que se protege a las personas que se encuentren en el litigio, y de esa manera se obliga a los servidores públicos a que juzquen de una manera más imparcial, ya que no existe preferencia por ninguna de las - partes en conflicto, ya que no pueden ofrecer el bien en litigio al servidor o juzgador porque la propia ley determina que los servidores públicos o juzgadores están incapacita--

---

(22) Ibidem, Pág. 565.

dos para tomar en arrendamiento los bienes en litigio.

Otro de los elementos esenciales del multicitado contrato es la Forma, la cuál generalmente "Formal y excepcionalmente consensual, cuando el monto de la renta anual no pasa de \$100.00 (cien pesos m.n.) en cuyo caso bastará la manifestación verbal del consentimiento. Cuando exceda de esa cantidad, el contrato es formal y es suficiente otorgarlo en un documento privado. Pero, tratándose de fincas rústicas, cuando el monto de la renta anual pasa de \$5,000.00 (cinco mil pesos m.n.), debe otorgarse en escritura pública. El arrendamiento debe otorgarse por escrito, cuando la renta pase de cien pesos mensuales. Si el predio fuere rústico y la renta pasare de cinco mil pesos anuales, el contrato se otorgará en escritura pública. En las fincas urbanas hasta el documento privado cualquiera que sea el monto de las rentas. "

La inobservancia de la formalidad, como en todos los contratos civiles, origina la nulidad relativa del acto, que es susceptible de ratificación, de prescripción y sólo puede invocarse por ambas partes contratantes en este caso. En los demás casos de nulidad relativa, existe solo un perjudicado; en éste, por la inobservancia de la forma, ambas partes pueden considerarse perjudicadas y, por tanto, tienen la acción de la nulidad". (23).

Como podemos darnos cuenta, la mayoría de los contratos en la actualidad son formales, por lo decir que todos, ya que la cantidad requerida por el Código Civil por concepto de rentas, resulta en la actualidad obsoleta, -

---

(23) *Ibidem*, Pág. 566.

ya que ninguna finca ya sea urbana o rústica, es arrendada - en las cantidades que se estipulan, para considerarse que un contrato de arrendamiento sea consensual.

Pasaremos a analizar lo concerniente a las - obligaciones de las partes contratantes, principiando por - ver las del arrendador, las cuáles consisten en las que a continuación se enumeran:

1.- "Trasmitir el uso o goce temporal de la cosa. La obligación fundamental del arrendador es la de - transmitir el uso o goce temporal de la cosa al arrendatario.

Esta transmisión temporal constituye una obligación de dar y se le aplican las reglas de esta clase de obligaciones.

El arrendamiento se caracteriza como un contrato temporal, ya que si hubiese una transmisión perpetua - del uso o goce, habría un desmembramiento definitivo del dominio. La concesión del uso o goce supone la restitución - de la cosa, ya que de lo contrario se transferiría el dominio mismo del bien.

Nuestro código reglamenta la temporalidad - del arrendamiento, estableciendo que cuando es por tiempo - determinado no puede exceder de 10 años para las fincas degotinadas a habitación; de 20 años para las destinadas a la industria y la agricultura". (24).

---

(24) Garibi Harper, Alberto; Los Contratos en el Código Civil de Jalisco, Pág. 63.

"Entregar la cosa arrendada. El arrendador está obligado a entregar al arrendatario de la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en el estado de servir - al uso convenido o al que se conforme a su naturaleza.

La entrega debe hacerse, a falta de convenio, luego que el arrendador sea requerido por el arrendatario.- En este caso, el legislador establece una excepción a las - reglas de las obligaciones de dar, en las que debe haber in - terpelación con anticipación de 30 días, para que se hagan exigibles". (25).

3.- "Preparar la cosa arrendada. Igualmente - está obligado el arrendador a mantener la cosa en estado de servir al uso convenido o el que debe prestar por su naturaz - leza, haciéndole las reparaciones necesarias. Esta obligaz - ción se funda en que en ese estado debe de entregarla y en el caracter de tracto sucesivo del contrato". (26).

4.- "Garantizar el uso pacífico de la cosa - arrendada. El arrendador debe garantizar el goce pacífico de la cosa arrendada, contra actos jurídicos de terceros.

Esta obligación del arrendador se refiere a perturbaciones de tercero que se funda en un derecho adquirido (usufructuario anterior al arrendamiento, embargante, - servidumbre o cualquier otro gravámen anterior), pero no - comprende los actos materiales de tercero, es decir, los - ataques de hecho, porque el arrendatario tiene expeditas - sus acciones en su calidad de tal, y si se trata de inmue- - bles, puede intentar los interdictos para defender su pose

---

(25) Ibidem, Pág. 63.

(26) Ibidem, Pág. 63.

sión derivada, sin perjuicio de su obligación de informar - al arrendador toda novedad dañosa para que éste pueda defender la cosa". (27).

5.- "Garantizar una posesión útil de la cosa arrendada. El arrendador debe garantizar al arrendatario - una posesión útil, es decir, responder de los daños y perjuicios que se le causen por vicios o defectos ocultos de la cosa.

Esta responsabilidad es objetiva y procede - aún cuando el arrendador no hubiere conocido los vicios o defectos.

A diferencia del comodato, la renta supone - necesariamente el goce de la cosa útil, ya que de lo contrario no existiría interdependencia en las obligaciones recíprocas. Así, el arrendador no entrega un valor equivalente al beneficio que recibe, falta al cumplimiento del contrato y el arrendatario puede pedir la rescisión del mismo o la - disminución de la renta, salvo que se pruebe que conocía - los vicios o defectos de la cosa al celebrar el contrato".- (28).

6.- "Responder de la evicción. La evicción se presenta cuando el adquirente de una cosa es privado, - en todo o en parte, de ella, en virtud de sentencia que cay se ejecutoria y que reconozca un derecho de tercero, anterior a la adquisición". (29).

---

(27) *Ibidem*, Pág. 63.

(28) *Ibidem*, Pág. 63 y 64.

(29) Treviño García, Ricardo; *Op. Cit.* Pág. 231.

En este caso el arrendatario puede pedir la rescisión del contrato si la privación del uso se prolonga más de dos meses y el arrendador es responsable de daños y perjuicios si procedió de mala fe. Además, no se causará renta mientras dure la privación del uso, si es total". - (30).

"Rojina Villegas opina que la responsabilidad del arrendador es independiente de la buena fe y que son aplicables por analogía, los preceptos legales que regulan la responsabilidad del enajenante de buena fe o de mala fe respecto a las mejoras que el arrendatario hubiere hecho tomando en cuenta un plazo largo, en cuyo caso deberá pagar sólo al arrendador, si el arrendatario se ve privado del uso de la cosa antes de obtener el provecho relativo, salvo que la sentencia resuelva que las pague el eviccionista. Así, el arrendatario podrá exigir el pago de las mejoras útiles y necesarias, si el arrendador procedió de buena fe, podrá exigir las mejoras voluntarias y el de las ganancias que pudo haber obtenido y no percibió y de las mermas en su patrimonio por la expiración anticipada del contrato, si el arrendador procedió de mala fe". (31).

7.- "No alterar la forma de la cosa arrendada, ni estorbar el uso de la misma. Además de estas obligaciones de hacer y dar que hemos estudiado, el código impone al arrendador obligaciones de no hacer, de contenido patrimonial, de carácter concreto, que impiden al arrendador alterar la forma o sustancia de la cosa arrendada e impedir o estorbar el uso que debe concederse al arrendatario respecto de la misma. Se trata de una obligación semejante a la

(30) Caribi Harper, Alberto; Op. Cit. Pág. 14.

(31) Rojina Villegas, Rafael; Op. Cit. Pág. 662.

del nudo propietario respecto del usufructuario. En ambos casos la cosa debe ser gozada en el estado que tuvo al celebrarse el contrato y, por consiguiente, el arrendador está impedido para alterar su forma o sustancia. Tampoco puede intervenir de tal manera que impida o embarace el uso o goce, excepto cuando deba hacer reparaciones en la cosa. Esta excepción es forzosa, porque de lo contrario, el arrendador no podría cumplir con las obligaciones de mantener el bien en condiciones de prestar el uso convenido o el conforme a su naturaleza" (32).

8.- "Pagar las mejoras hechas por el arrendatario. El arrendador tiene la obligación de pagar las mejoras hechas por el arrendatario, en los siguientes casos:

A).- Si lo autorizó para hacerlas y se obligó a pagarlas.

B).- Si se trata de mejoras útiles y el contrato se rescinde por culpa del arrendatario.

C).- Si el arrendador autorizó las mejoras y dá por terminado el arrendamiento por tiempo indeterminado antes de que el arrendatario quede compensado de los gastos que hizo, con el uso de las mejoras". (33).

9.- "Devolver al arrendatario el saldo que - hubiere a su favor al terminar el contrato. Igualmente el arrendador está obligado a devolver inmediatamente al arrendatario el saldo a su favor que hubiere al terminar el contrato, salvo que tenga algún derecho que ejercitar en con

---

(32) Rojas Villegas, Rafael; Op. Cit. Pág. 603 y 604.

(33) Garibi Harper, Alberto; Op. Cit. Pág. 64.



tra de él, cuyo caso deberá depositar judicialmente dicho - saldo". (34).

10.- "Preferir al arrendatario que ha durado más de cinco años, cuando ha hecho mejoras de importancia - en la finca arrendada y se encuentra al corriente en sus - rentas, respecto de cualquier otro interesado en el nuevo - contrato.

En los arrendamientos que han durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene éste derecho, si es tá al corriente en el pago de la renta, a que, en igualdad de condiciones, se le prefiriera a otro interesado en el nuevo arrendamiento de la finca arrendada, aplicándose en lo - conducente lo dispuesto en los artículos 2304 y 2305 del Código Civil del Distrito Federal.

El Vendedor está obligado a ejercer su derecho de preferencia, dentro de los tres días siguientes, si la cosa fuera mueble, después que el comprador le hubiere - hecho saber la oferta que tenga por ella, bajo pena de perder su derecho si en ese tiempo no lo ejerciere. Si la cosa fuere inmueble, tendrá el término de diez días para ejeger el derecho, bajo la misma pena.

En ambos casos, está obligado a pagar el precio que el comprador ofreciere, y si no lo pudiere satisfacer, quedará sin efecto el pacto de preferencia. Debe hacerse saber de una manera fehaciente que goza del derecho - de preferencia, lo que ofrezcan por la cosa, y si ésta se vendiere sin dar aviso, la venta es válida, pero el vende--

---

(34) Garibi Harper, Alberto; Op. Cit. Pág. 65.

dor responderá de los daños y perjuicios causados". (35).

#### OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.-

1.- "Pagar la renta. La primera y fundamental obligación del arrendatario consiste en satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos y a falta de convenio, de acuerdo con las reglas que el código contiene. La renta en el arrendamiento debe consistir en un precio cierto, - no debe ser precisamente en dinero; puede estipularse por concepto de renta el pago en frutos con tal de que sean - ciertos, es decir determinados.

En el arrendamiento, el precio cierto significa determinación desde que se celebra el acto, aunque la ley permite que la renta se pague en dinero o en otra cosa equivalente; cuando no se determina en dinero, las cosas - equivalentes que constituyan la renta deben ser previamente determinadas.

El precio en dinero siempre es determinado y por eso el artículo exige que cuando se pague una cosa equivalente se determine. Como en la compraventa, la renta de be ser además justa, es decir, debe haber una proporción en tre el valor del uso o goce de la cosa y el monto de la ren ta, de lo contrario existiría lesión.

También en el arrendamiento, como en la com pra venta, es el precio un elemento esencial del acto jurí dí co. Constituye el objeto directo de la obligación del arren datario y el objeto indirecto del contrato, de tal manera -

---

(35) Rojina Villegas, Rafael; Op. Cit. Págs. 604-605.

quo si en un arrendamiento no se determina el precio, el - contrato es inexistente como arrendamiento. Este objeto di recto de la obligación del arrendatario e indirecto del con trato, debe guardar, además de la relación de proporcionali dad con el uso o goce, una relación de interdependencia con los mismos, es decir, no se causa el precio y, por tanto, - el arrendatario no está obligado a pagar la renta, si no se concede día a día, momento a momento, el uso o goce.

El arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba la cosa arrendada, - salvo pacto en contrario. El arrendatario está obligado a pagar la renta hasta el día en que se venza el contrato y además entregue la cosa arrendada.

El arrendatario que por causa de reparaciones pierda el uso total de la cosa, tiene derecho a no pagar el precio del arrendamiento, a pedir la reducción de ese precio o a la rescisión del contrato, si la pérdida del uso dura - más de dos meses en sus respectivos casos.

La renta debe pagarse en los plazos conveni- dos y a falta de convenio, por meses vencidos si la renta - excede de cien pesos, por quincenas vencidas si la renta es de sesenta a cien pesos, y por semanas también vencidas, - cuando la renta no llegue a sesenta pesos.

El arrendatario está obligado a pagar la to talidad del precio, cuando se hizo el arrendamiento por - tiempo fijo y los períodos sólo se pusieron como plazos pa ra el pago. La renta debe pagarse, salvo pacto en contra- rio, en el domicilio del arrendatario.

Si el precio del arrendamiento debiere pagar

se en frutos y el arrendatario no los otorgare en el tiempo debido, está obligado a pagar en dinero el mayor precio que tuvieren los frutos dentro del tiempo convenido.

2.- Conservar y cuidar la cosa arrendada.- -  
"El arrendatario está obligado a servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella. El arrendatario no puede, sin el consentimiento expreso del arrendador, variar la forma de la cosa arrendada y si lo hace, debe, cuando la devuelva, restablecerla al estado en que la recibió, siendo además, responsable de los daños y perjuicios.

El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del arrendador, a la brevedad posible, la necesidad de las reparaciones, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que su omisión cause. El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del propietario, en el más breve término posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o abortamente prepare en la cosa arrendada, so pena de pagar los daños y perjuicios que cause con su omisión.

El arrendatario debe hacer las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia, que regularmente son causados por las personas que habitan el edificio.

La pérdida o deterioro de la cosa alquilada se presume siempre a cargo del arrendatario, a menos que él pruebe que sobrevino sin culpa suya, en cuyo caso será a cargo del arrendador.

3.- Pago de los daños y perjuicios que por culpa del arrendatario o de sus familiares, sirvientes o -

subarrendatarios, se causen en la cosa arrendada. Otra de las obligaciones del arrendatario consiste en responder de los daños que por su culpa se causen en la cosa arrendada o bien, de todos los que se originen por culpa de sus sirvientes, parientes o demás personas que habiten o visiten la finca o cosa arrendada.

4.- Responder en los casos de incendio. Distingue el código para los casos de incendio de las cosas arrendadas, varias situaciones que son: A).- Cuando se trata de arrendamiento único.- B).- Cuando el bien ha sido arrendado a diversas personas. C).- Cuando el dueño de la cosa o el arrendador vive o habita la cosa arrendada en unión de los demás arrendatarios. D).- Cuando el incendio se origina en determinada localidad.

El primero, que es el más interesante, supone el arrendamiento único. En principio el arrendatario, por una presunción juris tantum, es responsable de la destrucción o deterioro de la cosa por incendio y el arrendador para exigir la responsabilidad, sólo debe demostrar que se causó un incendio y que por virtud de él, se perjudicó o destruyó la cosa. El arrendatario es responsable del incendio a no ser que provenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción. El arrendatario no responde del incendio que se haya comunicado de otra parte, si tomó las precauciones necesarias para evitar que el fuego se propagara.

La segunda hipótesis supone que la cosa arrendada está ocupada por varios arrendatarios. También en este caso la ley procede a base de presunciones. Si no puede determinarse en dónde dió principio el incendio, se considera que todos los arrendatarios son responsables a

prorrata en relación con el monto de la renta.

Si se prueba que el incendio comenzó en la habitación de uno de los inquilinos, solamente éste será responsable.

En la tercera hipótesis, es cuando el arrendador ocupa parte de la finca, también responderá proporcionalmente a la renta que a esa parte fijan los peritos.

La cuarta hipótesis, en la cuál el arrendatario no responde del incendio que se haya comunicado de otra parte, si tomó las precauciones necesarias para evitar que el fuego se propagara. Si se prueba que el incendio comenzó en la habitación de uno de los inquilinos, solamente éste será responsable. Si alguno de los arrendatarios prueba que el fuego no pudo comenzar en la parte que ocupa, quedará libre de responsabilidad.

5.- Restituir la cosa arrendada al terminar el contrato. Otra obligación principal del arrendatario es la de restituir la cosa al terminar el contrato. Esta es una obligación de dar, y se sujeta a las reglas generales de estas obligaciones; para regular la forma de restituir, el código parte de una presunción en el sentido de que el arrendatario que recibió la cosa sin hacer observación alguna, la aceptó de conformidad, la recibió en buen estado, en forma completa y en esa forma deberá restituirla". (36).

Una vez vistas las obligaciones de las partes contratantes, así como los derechos a que tienen lugar

-----  
 (36) Rojina Villegas, Rafael; Op. Cit. Págs. 607 a 625.

tanto el arrendador como el arrendatario, pasaremos a ver las causas que dan origen a la terminación del presente contrato en estudio, las cuáles enumeraremos enseguida:

\*El arrendamiento puede terminar, según el Código Civil para el Distrito Federal, por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fué arrendada; por convenio expreso, por nulidad; por rescisión; por confusión; - por la pérdida o destrucción total de la cosa arrendada; - por caso fortuito o fuerza mayor; por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública, y por evicción de la cosa dada en arrendamiento.

Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el día prefijado sin la necesidad de desahucio; si se hizo por tiempo indeterminado, sean de predios rústicos o urbanos, concluirán a la voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso a la otra parte, dado en forma indubitable, con dos meses de anticipación si el predio es urbano, y con un año si es rústico.

Dado el expresado aviso, el arrendatario del predio urbano está obligado a poner cédulas y a mostrar el interior de la casa a los que pretendan verla.

En el arrendamiento de predios rústicos por plazo determinado debe el arrendatario, en el último año que permanezca en el fundo, permitir a su sucesor o al dueño en su caso, el barbecho de las tierras que tenga desocupadas y en las que él no pueda verificar la nueva siembra, así como el uso de los edificios y demás medios que fueren necesarios para las labores preparatorias del año siguiente.

te.

Dicho permiso no será obligatorio sino en el periodo y por el tiempo rigurosamente indispensable, conforme a las costumbres locales, salvo pacto en contrario.

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

Vencido un contrato de arrendamiento tendrá derecho el inquilino, siempre que esté al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato. En este caso podrá el arrendador aumentar - hasta un diez por ciento la renta anterior, siempre que de muestre que los alquileres en la zona de que se trate han sufrido un alza después de que se celebró el contrato de arrendamiento. Quedan exceptuadas de la obligación de prorrogar el contrato de arrendamiento, los propietarios que quieran habitar la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido.

En el caso de que, después de terminado el arrendamiento y su prórroga, si la hubo, continúe el arrendatario, sin oposición, en el goce y uso del predio, y éste sea rústico, se entenderá renovado el contrato por otro año.

Si el precio dado en arrendamiento fuere enjuenado judicialmente, el contrato subsistirá, a menos que aparezca que se celebró dentro de los sesenta días anteriores al secuestro de la finca, en cuyo caso podrá darse por concluido.



El deshaucio es considerado por algunos autores como una causa de terminación del contrato de arrendamiento, pero es indudable que quienes así lo entienden conciben la causa de terminación del contrato con el mismo fin como para obtener el reconocimiento judicial de la causa y la declaración consiguiente, mediante una sentencia que haga posible el desalojo del arrendatario incumplido.

El deshaucio es el acto procesal del órgano jurisdiccional mediante el cual se procede a hacer efectiva la eficacia de la sentencia ejecutoria de condena, recaída en el juicio de dicho nombre". (37).

---

(37) Piza Vara, Rafael de; Elementos de Derecho Civil Mexicano, Volumen Cuarto, Tercera Edición, Editorial Porrúa, S.A. México, 1974, Págs. 115-116.

**C A P I T U L O      T E R C E R O**

**LEGISLACION COMPARADA DE DIVERSOS ESTADOS**

**CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.  
CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE NAYARIT  
CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE COLIMA  
CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE JALISCO.**

## C A P I T U L O      T E R C E R O

### LEGISLACION COMPARADA DE DIVERSOS ESTADOS

CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL  
CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE NAYARIT.  
CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE COLIMA  
CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE JALISCO.

En el presente capítulo, pasaremos a analizar y comentar diversas legislaciones estatales en lo referente a la renta que se estipula en cada uno de los diferentes códigos civiles de los estados por concepto de arrendamiento de bienes inmuebles, para lo cuál, veremos lo que dispone los diversos códigos civiles tales como: el Código Civil para el Distrito Federal, el Código Civil para el Estado de Nayarit, el Código Civil para el Estado de Colima, y por último, analizaremos lo referente al Código Civil para el Estado de Jalisco.

El propósito de esta comparación de diversas disposiciones legales, es el de demostrar lo anticuado que resulta la disposición legal contenida en el artículo 2370 del Código Civil para el Estado de Jalisco, y el de tratar de que se modifique dicha disposición, con el propósito de volverla más actualizada y más justa para el arrendador, el cuál se vé seriamente lesionado en su patrimonio al existir una disposición que le limite el cobro de renta por concepto de arrendamiento a una cantidad que resulta una utopía, se pretenda que se cobre por concepto de renta de un inmueble arrendado, para lo cuál empezaremos por estudiar lo que

dispone el Código Civil para el Distrito Federal en lo referente al arrendamiento y más específicamente lo que dispone para el cobro de renta.

El Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 2399 dispone que: "La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente con tal de que sea cierta y de terminada". (38).

Como podemos darnos cuenta, el Código Civil para el Distrito Federal no establece ninguna limitación en el cobro de renta por concepto de arrendamientos de bienes inmuebles, sino que deja a las partes contratantes fijar el precio de la renta, lo cual considero que es justo, ya que de esa manera ambas partes pueden llegar a un convenio entre ellos mismos, sin ninguna limitación que los restrinja para la fijación del monto de la renta. De esta manera, ninguna de las partes se ve lesionado en sus intereses y fijan la renta que ambas partes estuvieron de acuerdo en pagar por parte del arrendatario y por otra parte a cobrar por el arrendador, de esta manera ambas partes pueden decidir si la renta es la justa o no lo es, dependiendo de las condiciones en que se encuentre el bien sujeto a arrendamiento, y además, se toman en cuenta los servicios y comodidades del inmueble.

Otra de las ventajas de que el Código se encuentre reglamentado en la presente forma, respecta de manera absoluta al principio legal que establece que la volun-

---

(38) Código Civil para el Distrito Federal, Título Sexto, - Capítulo I, Artículo 2399, Editorial Porrúa, S.A., México, 1980, pág. 415.

tad de las partes es la suprema ley de los contratos, y también alenta a los inversionistas a la construcción de nuevas viviendas destinadas al arrendamiento, ya que la ley es justa para ambas partes contratantes, tal y como lo afirma el autor Rafael Rojina Villegas en su obra denominada Derecho Civil Mexicano, en lo referente a los contratos, y a lo cuál nos dice: "El precio en dinero es determinado y por ésto el artículo exige que cuando se pague una cosa equivalente se determine. Como en la compraventa, la renta debe ser justa, es decir, debe haber proporcionalidad entre el valor del uso o goce de la cosa y el monto de la renta, de lo contrario, existiría lesión" (39). A lo cuál yo estoy de acuerdo, ya que el arrendador deberá cobrar la renta justa dependiendo de las características y localización del bien inmueble que se quiere rentar, y el arrendatario deberá analizar la propuesta que le haga el arrendador, y determinar si le es costoso o no el pago de la cantidad que exige el arrendador por el uso del bien, o de lo contrario, buscar una finca que se adapte a las posibilidades personales de cada individuo.

Ahora bien, pasaremos a analizar lo que establece el Código Civil para el Estado de Yucatán, el cuál establece en su artículo 1771: "La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente con tal de que sea cierta y determinada" (40).

Como podemos darnos cuenta, esta disposición legal solo comprende lo relativo a cómo se puede pagar la

---

(39) Rojina Villegas Rafael, Derecho Civil Mexicano, Contratos I, Tomo Sexto, Editorial Porrúa, S.A., México, 1981, Pág. 608.

(40) Código Civil para el Estado de Yucatán.

renta o precio de un bien arrendado y es claro que cuando no se trate de dinero como pago de la renta, la cosa que lo sustituya deberá ser cierta y determinada, entendiendo por cierta que sea real, es decir, que no sea una cosa simulada, y por determinada, que la cosa sea precisa, o sea, que sea exacta. Además de determinadas como ciertas, las cosas que sustituyan al dinero como pago de la renta por concepto de arrendamiento de un bien, establece el autor Rafael Rojina Villegas, "que además de las mencionadas características, - las cosas que constituyan la renta deben ser previamente de terminadas" (41).

A esta determinación estoy completamente de acuerdo, ya que de esa manera el arrendador sabrá de antemano qué clase de cosas va a recibir por parte del arrendatario, y no estar esperanzado a lo que el arrendatario quiera darle por el pago de la renta, con motivo del contrato celebrado por las partes sobre el arriendo de un bien inmueble, y de esta manera, el arrendatario estará obligado a entregar las cosas a las cuáles se ha comprometido con el arrendador.

También nos damos cuenta que dicha disposición en estudio, no reglamenta un límite para el cobro de rentas con motivo del contrato de arrendamiento que celebren las partes interesadas en realizar un contrato de arrendamiento, para lo cuál esta legislación deja a la voluntad de las partes para que contraten el precio que consideren justo para el pago por concepto de rentas devengadas por el uso y goce de un bien inmueble en calidad de arrendamiento. De esta forma, se respeta el principio legal de -

---

(41) Rojina Villegas Rafael; Op. Cit. Pág. 608.

que la suprema ley de los contratos es la voluntad de las partes o viceversa, la voluntad de las partes es la suprema ley de los contratos.

Siguiendo con nuestro estudio comparativo entre varias legislaciones estatales en lo referente a los contratos de arrendamiento y aún más específico, lo referente al cobro de las rentas con motivo de un contrato de arrendamiento de un bien inmueble, pasaremos a analizar la legislación civil para el Estado de Colima, el cuál establece en su artículo 2288 y demás relativos del mismo código, así como en su ley reglamentaria del propio artículo, 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 un precio cierto.

El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación, de quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria" (42).

Como observamos en este artículo, nos indica cuando existe arrendamiento de cosas, y también nos señala cuáles son las obligaciones principales de los contratantes, también en su segundo párrafo nos señala la duración máxima de los contratos de arrendamiento, dependiendo del inmueble de que se trate, ya que determina distintos plazos como máximo, tomando en consideración si se trata de un inmueble destinado a habitación, a comercio, o a la industria, y fija un plazo máximo de duración del contrato de arrendamiento.

(42) Código Civil para el Estado de Colima, Ley Reglamentaria, Artículo 2288.

Con respecto a lo que establece el artículo 2289 del Código Civil para el Estado de Colima, el cuál a la letra dice: "La renta o precio del arrendamiento, puede consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa - equivalente, con tal de que sea cierta y determinada". (43).

Como podemos observar, el presente artículo en comento nos damos cuenta de que regula lo referente al modo en que pueden ser cubiertas las rentas derivadas de un arrendamiento, a las cuáles les asigna las características de que deben de ser ciertas y determinadas, entendiendo estas características como fundamentales para que la renta sea pactada como pago diferente al dinero.

Con respecto a lo anterior, y para ampliar aún más las disposiciones en comento, diremos que: "para el Licenciado Alberto Garibi Harper dice que en el arrendamiento la renta debe consistir en un precio cierto y determinado, pero no es necesario que sea en dinero, pudiendo consistir en cualquier otra cosa equivalente.

El concepto de renta determinada expresa el Lic. Garibi es la precisa. En otros contratos se admite que el objeto sea determinable en función de ciertos datos de tiempo o de elementos que vayan aportando el contrato, en el arrendamiento, por el contrario, si la renta se pacta en cosas equivalentes al dinero, dichas cosas deben determinar se desde que se celebra el contrato, ya que de lo contrario el contrato será inexistente por falta de objeto.

También el mismo autor nos define qué debemos entender cuando nos mencionan que la renta debe ser -

---

(43) Código Civil para el Estado de Colima; Artículo 2289.



cierta, a lo cuál nos dice que es la renta verdadera en oposición a la simulada, ya que de lo contrario el contrato sería de comodato si la concesión del uso es gratuita.

Además de las características anteriores, - nos dice que" la renta debe ser justa, es decir, debe guardar cierta proporción con el valor del uso o goce de la cosa, ya que de lo contrario, procedería la nulidad del contrato por lesión, como en todo contrato conmutativo". (44).

Como podemos apreciar, los comentarios del - autor los cuáles se señalaron con anterioridad, además de las características que menciona el propio código, debiera de mencionarse o de legislarse que la renta debiera ser además, justa, tomando en cuenta el uso o goce del bien arrendado, con la renta estipulada en el contrato.

Una vez analizados los preceptos legales contenidos en el Código Civil para el Estado de Colima, pasaremos a analizar lo correspondiente a la ley reglamentaria - del artículo 2288, del Código Civil para el Estado de Colima, la cuál dice en su primer artículo: "Se declara de interés público el arrendamiento de casas y departamentos destinados para habitación, así como los locales comerciales que expendan productos de primera necesidad y los destinados al desarrollo de industrias en pequeño".

En el segundo artículo establece que: "Se exceptúan de la condición que establece el artículo anterior:

I.- Las fincas, departamentos o locales que

---

(44) Garibi Harper, Alberto, Los Contratos en el Código Civil de Jalisco, Pág. 65.

sean ocupados por sus propietarios.

II.- Las fincas, departamentos o locales - destinados al comercio o industria en pequeño que comercien o elaboren bebidas alcoholicas.

III.- Las casas de citas o de asignación".

En su tercer artículo establece: "El monto - del arrendamiento para casas y departamentos o locales destinados para habitación, así como los locales comerciales - que expendan productos de primera necesidad y los destina--dos al desarrollo de industrias en pequeño, quedará sujeto a la siguiente proporción:

Tratándose de casas y departamentos o loca--les cuyo valor no exceda de \$2'000,000.00 se señala como - renta mensual hasta el 0.5% (cero punto cinco por ciento); de \$2'000,001.00 a \$4'000,000.00 hasta el 0.7% (cero punto siete por ciento) mensual; de \$4'000,001.00 a \$8'000,000.00 hasta el 1% (uno por ciento) mensual; de \$ 8'000,001.00 en adelante hasta el 1.5% (uno punto cinco por ciento) mensual". (45).

En su artículo cuarto nos señala la manera - de fijar el valor de las fincas, y a la letra dice: "Para fijar el valor de casas o departamentos o locales destina--dos a habitación o a comercios en pequeño que expendan productos de primera necesidad o a industrias en pequeño, salvo pacto expreso, se practicará avalúo del inmueble que va

---

(45) Ley Reglamentaria del Artículo 2288 del Código Civil - de Colima.

ya a arrendarse, por una institución de crédito de la localidad, designada de común acuerdo por los interesados.

El mismo procedimiento deberá seguirse cuando el propietario, a causa de las reformas introducidas en el inmueble que sean necesarias para la conservación del mismo, considere bajo el valor del arrendamiento".

El valor de la renta del bien arrendado, debe calcularse en relación a las características del propio inmueble y de las comodidades y ventajas que represente, tomando en cuenta la ubicación del mismo, así como los servicios que tenga, para lo cual la única manera de lograrlo, es haciendo un avalúo comercial del inmueble que se pretende arrendar, en virtud de lo cual, el monto de la renta que se estipule para dicho inmueble por concepto de arriendo, debe calcularse sobre el valor comercial que tenga el inmueble que se pretenda dar en alquiler en el momento en que se realice el contrato de arrendamiento.

El autor Arturo Valencia Zea, en su obra De recho Civil, Tomo IV, nos dice: "Para evitar en parte la especulación de los arrendadores, el Estado ha tenido que intervenir para fijar, mediante reglas de orden público, una relativa justicia en los precios del arriendo. El va lor del servicio que presta el arrendador con la cosa, se mide haciendo relación al Valor Comercial de la casa o habi tación dada en arriendo". (46).

Como observamos, la manera de que sea mas justa y equitativa la forma de arrendar inmuebles destina--

---

(46) Valencia Zea Arturo, De recho Civil, Tomo IV, Tercera Edición, Editorial Temis, Bogotá, 1970, Pág. 321.

dos a la habitación, es tomando en cuenta, para la fijación de la renta, el valor comercial que tenga el bien que se pretenda dar en arriendo, porque de esa manera se paga lo justo por concepto de renta, dependiendo de las características del inmueble sujeto al contrato de arrendamiento.

Como podemos percatarnos, la ley reglamentaría del artículo 2288 del Código Civil para el Estado de Colima, pretende proteger directamente a los inquilinos de fincas destinadas a la habitación, o aquellos locales los cuáles son necesarios o indispensables para la comunidad, al declararlos que se consideran de interés públicos arrendamientos antes mencionados. Esta resulta una medida propiamente proteccionista de las clases más débiles económicamente, las cuáles no cuentan con los recursos suficientes para adquirir su propia vivienda, para lo cuál se han establecido porcentajes máximos para calcular la renta correspondiente a cada uno de los casos en particular, tomando en cuenta las características propias del inmueble, así como de su ubicación y de las comodidades o servicios que cuentan, pero no obstante de que se han fijado porcentajes máximos para calcular la renta del bien arrendado, éstos se han establecido de una manera proporcional y equitativa, tomando en consideración el valor de la finca que se pretende arrendar, y vemos que a mayor precio de la finca, mayor es el porcentaje máximo autorizado para aplicarlo y obtener la renta que deba pagar el arrendatario o viceversa la renta que deba cobrar el arrendador.

No obstante de que el gobierno trata de proteger a las clases sociales económicamente más débiles, no atenta contra los dueños de los inmuebles destinados al arriendo, ya que el porcentaje aplicado al bien que se pretenda arrendar, es calculado sobre el valor comercial de la

finca materia del contrato, y de esa manera no se ataca de una manera agónica a los arrendadores de fincas destinadas a habitación, ya que si tomamos en cuenta la inflación que se tiene en la actualidad, nos damos cuenta de que también los bienes inmuebles se van revaluando, y como el valor que se toma en consideración para la fijación de la renta, es el valor comercial que tenga el inmueble al momento de hacer el contrato, entonces la renta tiende a subir de una manera más o menos proporcional a lo que suben los productos de primera necesidad, ya que podemos observar que las rentas no han subido al mismo porcentaje de lo que han subido los demás insumos, pero se mantiene un porcentaje más o menos equitativo con el aumento de los inmuebles, lo único que se debe de hacer cuando se haga un nuevo contrato, es revaluar el valor comercial del inmueble que se pretenda acordar, lo cual llevará a cabo una institución de crédito.

También podemos observar que para el resto de los inmuebles destinados al arrendamiento, que no reúnen las características necesarias para poderlos considerar como de interés público, la voluntad de las partes contratantes son quienes fijarán el monto de la renta que se estipule con motivo del inmueble que se pretende arrendar, sin existir mayor limitación que la que las partes contratantes fijen de común acuerdo, ya que la ley no reglamenta nada al respecto de dichos bienes, sino que lo deja a la voluntad de las partes, para que éstos fijen el precio que deseen, por una parte cobrar por concepto de renta por parte del arrendador y por otra parte la de pagar por el uso o goce del bien por parte del arrendatario.

Una vez analizadas las legislaciones civiles correspondientes al Distrito Federal, al Estado de Navarra, así como al Estado de Colima en materia de arrendamiento, -

con relación al monto de la renta, pasaremos a estudiar la legislación Civil del Estado de Jalisco con respecto al arrendamiento y más específicamente lo referente a lo que estipula el artículo 2370 del Ordenamiento Civil para el Estado de Jalisco, que a la letra dice: "La renta o precio del arrendamiento nunca excederá del 12% anual sobre el valor fiscal que tenga el inmueble".

En caso de habitaciones de departamentos o despachos, viviendas o locales de que se componga un edificio, la renta será la que proporcionalmente les corresponda según se extensión y comodidades sobre la del valor fiscal que en conjunto tenga el edificio del que forman parte.

Serán nulos de pleno derecho y no engendrarán obligaciones para los inquilinos los convenios que éstos celebren con los arrendadores en cuanto rebasen los límites que para el monto de la renta fija esta disposición, ya se hagan éstos bajo la forma de recibos, vales, cartas u otro documento.

Cuando en contradicción a lo dispuesto en el párrafo que antecede exigieran los propietarios a los inquilinos la suscripción de títulos de crédito para asegurar el pago de cantidades fuera de los límites que esta ley fija, e hicieren efectivo el cobro de éstos, incurrirán en las sanciones que establece el artículo 348 del Código Penal.

La renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio, por meses vencidos si la renta excede de \$100.00 (cien pesos m.n.), por quincenas vencidas si la renta es de \$60.00 (sesenta pesos m.n.) a \$100.00 (cien pesos m.n.), y por semanas también vencidas, cuando la renta no llegue a \$ 60.00 (sesenta pesos m.n.): (47).  
(47) Código Civil de Jalisco, Art. 2370.

Analizando el primer párrafo del artículo en estudio, nos damos cuenta de que lo que estipula dicha disposición, resulta totalmente incongruente en la actualidad, ya que dicha disposición autoriza el cobro por concepto de renta un máximo de 12% anual sobre el valor fiscal que tenga la finca arrendada, por lo tanto, esta disposición lesiona severamente al arrendador al momento de contratar con el arrendatario; además, dicha disposición no toma en cuenta las características de la finca, sino que simplemente se limita a establecer un porcentaje como máximo para el cobro de la renta, y no hace una diferenciación entre las diversas fincas, así como las características propias de cada una de ellas, como lo hace la ley reglamentaria del Estado de Colima, la cual establece un porcentaje como máximo para fincas de distinto valor, lo que da como resultado que las fincas de mayor valor comercial, tengan una renta superior a las fincas de menor valor, a las cuales se les estipula un porcentaje más bajo, con lo cual se logra una proporcionalidad entre las fincas destinadas al arriendo y una mayor equitatividad entre los contratantes y, por consiguiente, la lesión se hace nula entre los contratantes. Por otra parte, dicha disposición legal estipula que el porcentaje autorizado por la propia ley, debe ser tomando en cuenta el valor fiscal que tenga la finca, lo cual nos da como resultado una renta ínfima, la cual al arrendador no le alcanza ni siquiera para cubrir los impuestos que origina la propia finca arrendada, mucho menos para realizar las obras de mantenimiento del inmueble ni para obtener una ganancia a la cual tiene derecho por razón de su inversión realizada al momento de construir el inmueble, lo que da como resultado la escasez de vivienda destinada al arriendo, ya que no es motivante dicha disposición legal para alentar a los inversionistas a invertir en construcciones para renta, lo cual repercute en las personas de escasos recursos al no encon--

trar un lugar en donde vivir, ya que las pocas viviendas - que existen están ocupadas y como no se construyen viviendas nuevas destinadas a este fin, pero la población sí está creciendo o mejor dicho no deja de crecer, la falta de vivienda para renta se ha vuelto un problema de tipo social, - el cuál nos interesa a todos y principalmente al gobierno; por lo cuál debería tomar cartas en el asunto y legislar de acuerdo a la realidad económica en la cuál vivimos y reformar las disposiciones actuales, ya que resultan verdaderamente obsoletas y además, lesivas para los arrendadores, a los cuáles les impone una restricción en el cobro de renta, restricción que debiera ser más apegada a la realidad actual y no la que existe en la actualidad, la cuál lesiona gravemente a los arrendadores al momento de fijar la renta del inmueble, por lo que dicha disposición debiera ser modificada en una simple palabra para que resultara más acorde con la realidad, modificación que consistiere que en lugar de que la renta se calculara sobre el "valor fiscal" del inmueble, se calculara sobre el "valor comercial" que tuviere el inmueble al momento de realizar el contrato aunque no se modificara el porcentaje estipulado en la legislación vigente.

De esta manera, sería más equitativa dicha - disposición, ya que el monto de la renta se apegaría más a la realidad actual, y por consiguiente, se aumentarían - las inversiones en el ramo de la construcción de viviendas para arrendamiento al ser más atractiva dicha construcción, lo que ayudará a solucionar en gran parte el problema que afronta el Estado con motivo de la escasez de vivienda de - renta, y además se solucionaría en parte, los problemas de las personas que buscan un lugar donde vivir.



C A P I T U L O      C U A R T O

ANALISIS DEL ARTICULO 2370  
DEL CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE JALISCO  
Y SU PROBLEMATICA ACTUAL.

## C A P I T U L O      C U A R T O

### ANALISIS DEL ARTICULO 2370

#### DEL CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE JALISCO

#### Y SU PROBLEMÁTICA ACTUAL.

Para dar inicio al presente capítulo, iniciamos por establecer lo que dispone el Código Civil para el Estado de Jalisco en materia de arrendamiento, lo cual se encuentra plasmado en el artículo 2370 de dicho ordenamiento que a la letra dice: "La renta o precio del arrendamiento nunca excederá del 12% anual sobre el valor fiscal que tenga el inmueble".

En caso de habitaciones de departamentos o despachos, viviendas o locales de que se componga un edificio, la renta será la que proporcionalmente les corresponda según su extensión y comodidades sobre la base del valor fiscal que en conjunto tenga el edificio del que formen parte.

Serán nulos de pleno derecho y no engendrarán obligaciones para los inquilinos los convenios que celebren con los arrendadores en cuanto rebasen los límites que para el monto de la renta fija esta disposición, ya se hayan constar éstos bajo la forma de recibos, vales, cartas u otro documento.

Quando en contradicción a lo dispuesto en el párrafo que antecede exigieran los propietarios a los inqu

linos la suscripción de títulos de crédito para asegurar el pago de cantidades fuera de los límites que esta ley fija, e hicieron efectivos el cobro de éstos, incurrirán en las sanciones que establece el artículo 348 del Código Penal.

La renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio, por meses vencidos si la renta excede de \$100.00 (cien pesos m.n.), por quincenas vencidas si la renta es de \$60.00 (sesenta pesos m.n.) a \$100.00 - (cien pesos m.n.), y por semanas también vencidas cuando la renta no llegue a \$60.00 (sesenta pesos m.n.)". (48).

Para dar inicio al análisis del presente artículo, y para una mejor y mayor comprensión, analizaremos primeramente lo relacionado con el primer párrafo de dicha disposición legal, el cuál nos habla de la renta o precio del arrendamiento, entendiéndose como renta "la utilidad o beneficio que rinde anualmente una cosa o lo que de ella se cobra. Lo que paga en dinero o frutos un arrendatario", la cuál nunca excederá del 12% anual, dándonos como resultado el 1% mensual.

Esta disposición reglamenta un tope máximo para el arrendador al fijarle una limitante para el cobro de renta de inmuebles destinados a habitación. También po demos observar que el porcentaje puede ser menor hasta donde el arrendatario lo desee, pero no puede rebasar lo estipulado por la ley, además continúa diciendo el propio artículo en su primer párrafo, que dicho porcentaje será calculado sobre el valor fiscal que tenga el inmueble, lo que resulta totalmente fuera de la realidad económica actual, al darnos como resultado una renta que es totalmente irrisoria.

---

(48) Pequeño Larousse Ilustrado, Editorial Librairie Larousse, París, Edición 1980, México, D.F., Pág. 326.

Si bien es cierto que el legislador trató de darles protección a las personas de escasos recursos, las cuáles no cuentan con la capacidad económica suficiente para adquirir una vivienda propia, se olvidó de los dueños de los inmuebles destinados al arriendo, los cuáles también son miembros del propio Estado, así como los inquilinos.

El legislador del Código Civil vigente, como es claro observar, trató de que las rentas que se cobraran por concepto de arrendamiento, fueran proporcionales al valor fiscal declarado por el dueño del inmueble, pero como es bien sabido de todas las personas, al momento que se registra una compra-venta, ésta se hace con un valor inferior al valor real, lo que da como consecuencia una reducción del pago de los impuestos de los inmuebles por parte de sus propietarios.

Pero esto no tiene nada que ver con la renta que debe cobrar el arrendador por el uso del inmueble por parte del arrendatario, ya que si bien es cierto que el propio gobierno reevalúa año con año el valor de los inmuebles, éste no resulta el valor real de ellos, por lo que no resulta proporcional que la renta se fije en relación al valor fiscal que tenga declarado el inmueble, porque dicho valor no es realista a las características con que cuenta el inmueble, lo que nos da como resultado que la renta que resulta de aplicar el porcentaje autorizado sobre el valor fiscal del inmueble, sea totalmente irrisoria.

Continuando con el análisis del artículo en comento, seguiremos con lo que establece el segundo párrafo, el cuál reza de la siguiente manera: "En el caso de habitaciones de departamentos o despachos, viviendas o locales de que se componga un edificio". entendiéndose como departa--

mento: "a cada una de las partes en que se divida una cosa" (48), en este caso, el inmueble de que formen parte los departamentos en alquiler. Ahora bien, entenderemos como despacho: "el aposento destinado para despachar los negocios o para el estudio, tienda o parte del establecimiento donde se venden determinados efectos". (49).

Continuando con las definiciones de las palabras que se encuentran dentro del artículo en análisis, pasaremos a determinar qué debemos entender por vivienda: - "(Lat. vivere: vivir) Morada, habitación - Género de vida o modo de vivir". (50). Como podemos observar, la vivienda - se refiere a las casas habitación, esto es, al lugar en donde pueda vivir una familia, el cuál puede ser de renta o propio.

Para terminar con las presentes definiciones, analizaremos por último, lo concerniente a qué debemos entender por locales: "(Lat. Localis). Perteneciente al lugar. Municipal o provincial por oposición o general o nacional. - m. sitio o paraje cercado o cerrado y cubierto". (51).

Como nos damos cuenta, todas las palabras - utilizadas en el contexto del artículo en comento, para determinar qué clase de arrendamientos son los que protege esta disposición, observamos que todos dan como resultado un lugar cercado y cerrado en el cuál puedan habitar personas.

(48) Pequeño Larousse Ilustrado, Edit. Librairie Larousse, - Paris, Edición 1980, México, D.F. Pág. 326.

(49) Diccionario Enciclopédico Quillet, Tomo Tercero, Editorial Cumbre, S.A., México, D.F. 1967, pág. 273.

(50) Diccionario Enciclopédico Quillet, Tomo Ocho, Editorial Cumbre, S.A., México, D.F. 1967, pág. 530.

(51) Diccionario Enciclopédico Quillet, Tomo Cinco, Editorial Cumbre, S.A., México, D.F. 1967, pág. 503.

Por consiguiente, este artículo se refiere en pocas palabras, a viviendas que se puedan utilizar como casas habitación.

Y sigue diciendo: "La renta será la que proporcionalmente les corresponda según se extienda y comodidades sobre la base del valor fiscal que en conjunto tenga el edificio del que formen parte". En esta parte del artículo nos podemos dar cuenta que en el caso de un edificio en el cual existan varios departamentos destinados al arriendo de habitación, la renta que la ley autoriza a cobrar como máximo, es aquella que resulte de la división proporcional del valor fiscal que tenga en conjunto el edificio, tomando en cuenta las dimensiones y características con que cuentan cada uno de los departamentos. Esto implica la intervención de un perito para la fijación de la renta, dentro de los límites que señala la ley, ya que un departamento destinado a vivienda, debe causar una renta superior de otro que cuente con menores servicios. O si tomamos en cuenta las dimensiones propias de cada uno de los departamentos, a mayor extensión mayor renta, siempre y cuando cuenten con los mismos servicios todos los departamentos para vivienda.

Además, también hay que determinar si el departamento se encuentra en la planta baja o en el primer, segundo, tercer, cuarto, etc. piso del edificio, ya que dependiendo del piso en que se encuentre ubicado el departamento, también depende el precio de la renta, por lo cual, resulta necesario contratar los servicios de un perito, para poder determinar qué porcentaje le corresponde a cada uno de los departamentos destinados a habitación que integren el edificio, porcentaje calculado sobre el 12% anual sobre el valor fiscal del inmueble, lo cual resulta comple-

tamente obsoleto en la época en que vivimos.

Esta disposición totalmente desproporcionada para el arrendador, resulta un medio muy eficaz de defensa para los abogados, cuando el arrendatario es demandado para la desocupación del inmueble, ya que basándose en esta disposición legal contenida en el artículo 2370 del Código Civil para el Estado de Jalisco, los abogados de la parte de mandada que generalmente es el arrendatario, invocan esta disposición para la reconvención de la parte actora, por el pago de renta en exceso, así como por su devolución de las mismas, motivo por el cuál los juicios se hacen mas largos y tediosos y obligan al arrendador a llegar a un convenio - que generalmente consiste en aguantar al inquilino por cier to tiempo y con la misma renta que pagaba, y ésto, lesiona seriamente al arrendador, ya que tiene que soportar la pre sencia del inquilino al cuál ya no desea rentarle el inmueble y a seguir obteniendo una renta que en esta época ya no le es costeable ni rentable, motivo por el cuál la construc ción de viviendas o departamentos para renta han desaparecido, por el excesivo proteccionismo de las leyes a los inqu linos.

El mismo artículo en su tercer párrafo, continúa diciendo que: "cuando en contradicción a lo dispuesto en el párrafo que antecede exigieran los propietarios a los inquilinos la suscripción de títulos de crédito para - asegurar el pago de cantidades fuera de los límites que es ta ley fija, e hiciere efectivo el cobro de éstas, incurrirán en las sanciones que establece el artículo 348 del Códi go Penal.

Como podemos observar, en este párrafo existe una limitante a los arrendadores en cuanto a que no pue

den exigir a sus inquilinos la suscripción de títulos de créditos por cantidades que no vayan de acuerdo a la renta que fija como máximo el porcentaje autorizado calculado sobre el valor fiscal del inmueble, por lo cuál podemos observar que es una manera de proteger a los inquilinos de los arrendadores que quisieren sacar provecho de la situación, ya que cuando el arrendador quisiere hacer efectivos dichos títulos de crédito, incurrirá en el delito contemplado en el artículo 348 del Código Penal.

Aunque esta disposición es una manera de proteger a los inquilinos, resulta totalmente obsoleta, ya que el porcentaje autorizado como máximo para el cobro de renta, el cuál es calculado sobre el valor fiscal del inmueble, nos da como resultado una renta totalmente irrisoria, lo que repercute en que no puedan suscribirse títulos de crédito en favor del arrendador para garantizar el pago de renta, por cantidades superiores a lo que la ley establece, ya que resulta totalmente obsoleto porque la cantidad resultante por concepto de renta es totalmente irrisoria.

En el cuarto y último párrafo del multicitado artículo, nos señala que: "la renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio, por meses vencidos si la renta excede de \$100.00 (cien pesos m.n.), por quince días vencidas si la renta es de \$60.00 (sesenta pesos m.n.) a \$100.00 (cien pesos m.n.) y por semanas también vencidas cuando la renta no llegue a \$60.00 (sesenta pesos m.n.)".

En este párrafo podemos apreciar los plazos establecidos por la ley para el pago de la renta cuando no existe convenio, y nos damos cuenta que las cantidades fijadas por la ley para determinar la época de pago son totalmente irrisorias, ya que en la actualidad no existen rentas



de \$100.00 (cien pesos m.n.) y mucho menos de cantidades inferiores, por lo cual resulta totalmente obsoleto este párrafo, para determinar la época de pago a falta de convenio entre las partes, de cuándo se deberá de pagar la renta. Este párrafo, al igual que el resto del artículo, debería ser reformado y adaptado a la realidad actual, ya que resulta totalmente obsoleto, para regular lo relacionado al cobro de renta por concepto de arrendamiento.

## CAPITULO QUINTO

### PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.

## CAPITULO QUINTO

### PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.

Una vez analizado el artículo 2370 del Código Civil para el Estado de Jalisco, pasaremos a hacer el planteamiento del problema que existe en nuestros días, con motivo de la excesiva protección de las leyes en favor de los inquilinos.

Para dar inicio a este capítulo, empezaré por señalar que existe un gran problema social relativo a la falta de vivienda en todo el estado de Jalisco, el cuál se concentra principalmente en las grandes urbes y primordialmente en la ciudad de Guadalajara, en donde vivimos y realizamos todas nuestras actividades. Esta situación se puede considerar como un problema de tipo social, el cuál incumbe resolver principalmente al gobierno, a quien inquieta sobre manera, tomando en consideración que el mismo lo sufren las personas de escasos recursos económicos, los cuáles no cuentan con los medios suficientes para poder satisfacer esa primordial necesidad.

A este enorme problema social se le conoce por todo mundo como "La gran escasez de vivienda destinada al arriendo". Mucho se ha hablado en los periódicos, en la radio y aún en los programas informativos de la televisión, de la existencia de este problema, el cuál se ha ido intensificando con el transcurso del tiempo, ya que día a día existen más personas que demandan una vivienda en donde ha

bitar, pero estas personas no cuentan con los recursos suficientes para adquirir en propiedad o construir su vivienda, sino por el contrario, buscan una vivienda de renta, la cual no les es posible adquirirla debido a la enorme escasez que de ellas existe en toda la zona metropolitana, problema social que en mi particular punto de vista, se debe a la sobreprotección o paternalismo de las leyes en favor de los inquilinos, ya que los protege tanto, que dejan casi in defenso al arrendador o dueño del inmueble de arriendo, motivo por el cual, las personas que cuentan con recursos económicos holgados, se han retirado de la construcción de edificios de departamentos o de viviendas para renta, ya que no encuentran un incentivo que los apoye o que los motive a la inversión de construcción de viviendas destinadas al arrendamiento, por lo que prefieren invertir en otros instrumentos más seguros y más rentables y de los cuáles no tienen grandes problemas, como los tienen los arrendadores de viviendas con los inquilinos al momento que se les quiere renovar el contrato o de que se les pide desocupen el inmueble.

Este problema de escasez de vivienda, es consecuencia de lo obsoleto que resultan las disposiciones legales que regulan el cobro de las rentas de las fincas destinadas a habitación, en cuanto regulan el porcentaje de conformidad con el valor fiscal del inmueble, lo que resulta completamente desproporcionado con la realidad que vivimos en la actualidad.

Estas disposiciones anticuadas y paternalistas en lugar de beneficiar a las personas que no cuentan con una vivienda en donde habitar, les están perjudicando, ya que la construcción de viviendas destinadas a la habitación, es totalmente nula en nuestros días, por lo incoatea-

ble que resulta construir inmuebles destinados a la renta como vivienda.

Como es bien sabido de todo mundo, el construir un inmueble de departamentos o viviendas, cuesta mucho dinero o mejor dicho representa varios o muchos millones de pesos, debido al bajo poder adquisitivo de nuestra moneda, por lo que el constructor o inversionista que quiere, o quisiera invertir en la construcción de viviendas, también desearían obtener un beneficio o ganancia proporcional al servicio que están prestando, y a la inversión que están realizando, lo cuál es perfectamente entendible y legal el que quieran obtener una ganancia justa en compensación a la inversión realizada, la cuál se ve frustrada con la excesiva protección y obsoleta que resulta la ley, al establecer un tope máximo para el cobro de renta, cantidad que resulta totalmente irrisoria y fuera de la realidad, y además representa un medio o medida que ahuyenta a los inversionistas que buscan en dónde o en qué invertir su dinero.

En el libro titulado "Cómo proteger mi dinero de la inflación" del periodista Luis Pazos, nos hace referencia a las inversiones en la construcción de viviendas destinadas al arrendamiento, y nos dice que: "es el peor negocio que pueden hacer los capitalistas, ya que existen leyes totalmente paternalistas en favor de los inquilinos, motivo por el cuál los inversionistas no invierten en estas construcciones.

Por este motivo, lo único que podemos observar al caminar por nuestra ciudad de Guadalajara, es la construcción de departamentos y viviendas destinadas a la venta, ya que les es más atractivo a los constructores ven

der las viviendas que rentarlas, por los motivos que se expusieron con anterioridad, y que repercuten en forma directa con las personas de escasos recursos económicos, los cules no poseen una vivienda propia, ya que en lugar de que dichas disposiciones beneficiase a estas personas, por lo contrario, las perjudican, porque no encuentran en donde vivir, debido a la enorme escasez de vivienda destinada al arrendamiento.

En muchas ocasiones hemos escuchado o leído acerca de declaraciones hechas en el sentido de que existe una gran demanda de vivienda, la cuál no puede satisfacerse, ya que la vivienda de renta es sumamente escasa. Pero simplemente escuchamos las declaraciones pero no se ponen a darle salida al problema, sino que simplemente se hacen las declaraciones a los medios de información. Se habla de que el Estado solucionará este problema, nuestros gobernantes están concientes del problema y solo manifiestan que le bugcarán solución. Sin embargo, ¿cuál sería la solución? - ¿que el Estado construyera viviendas y las vendiera a muy bajo costo?. Esto, sabemos, no puede ser posible, dada la crisis económica por la que atraviesa el país, por lo cuál el Estado no tiene los recursos económicos para hacerlo.

Parece ser que el Estado, con las disposiciones legales actuales pretende solucionar el problema a cogta de los intereses de los particulares, que de alguna manera tienen un inmueble que lo pueden dedicar al arrendamiento, obligándolo a rentarlo a un costo tan bajo, que incluso, lo obtenido por concepto de renta, no alcanza ni siquiera para pagar los impuestos y el mantenimiento del propio inmueble.

Y si nos vamos al caso de la tramitación de

un juicio para lograr la desocupación del inmueble, porque el inquilino se niega a desocupar, lo obtenido por concepto de rentas durante un año -digamos-, apenas si alcanza para pagar los gastos del juicio y los honorarios del abogado y entonces ¿en dónde está la ganancia o el beneficio de tener un inmueble y dedicarlo al arrendamiento?

Este problema se solucionaría en gran parte, si se reformaran las disposiciones legales que reglamentan la materia del arrendamiento y dichas disposiciones fueran más proporcionales y menos paternalistas en favor de los arrendatarios o inquilinos, y que se ajustan a la realidad económica que vive nuestro país, y no tratar de sobreprotegerlos con disposiciones que resultan totalmente anticuadas y obscuras, sino que sean realistas y proporcionales, en el sentido de que si se desea rentar una vivienda con todos los servicios y comodidades, hay que pagar lo justo y equitativo por ella. Ahora bien, si no se cuenta con la cantidad que se pide de renta por esa vivienda, bueno, buscar una que se adapte a nuestras posibilidades, esto es, que la renta se fijara de conformidad con el valor comercial del inmueble, y de esta manera sería lo más equitativo, claro, poniendo como máximo un tope de porcentaje o haciendo una tabla de porcentajes máximos autorizados, dependiendo del valor comercial del inmueble, a mayor valor comercial mayor porcentaje.

De esta manera, no se atenta contra las familias de escasos recursos, ya que podrían habitar una vivienda de conformidad a sus recursos económicos y el porcentaje sería menor, dependiendo del valor comercial.

También de esta forma se estaría protegiendo al arrendador de los abusos de que es objeto actualmente y

además se incentivaría a los inversionistas a invertir su capital en la construcción de viviendas para renta y así, poder solucionar en gran parte el enorme problema social que atraviesa nuestro Estado de la escasez de vivienda para renta.

Ahora bien pudiera de alguna manera pensarse que lo hasta aquí tratado tiene solución de acuerdo a lo reglamentado por la Ley de Catastro en sus artículos 14, 34, 35, 38 y demás aplicables vigente en el Estado, así como en lo dispuesto en el decreto número 4881 del Congreso del Estado de fecha 12 de Mayo de 1943, en cuyas disposiciones se establece la valuación o revaluación de los bienes inmuebles, señalando además que el valor fiscal debe de ser concordante con el valor comercial o real de los mismos. Digo que aparentemente se encuentra solucionado el problema, si efectiva y realmente se llevaran a cabo las revaluaciones de los inmuebles, ya que si así fuera, desde luego, no existiría la problemática aquí planteada, ya que resultaría que el valor fiscal con que se encontrara registrado un inmueble, sería concordante con el valor comercial del mismo, y en tal sentido no se afectaría a los arrendadores con lo dispuesto por el artículo 2370 del Código Civil para el Estado, puesto que obtendrían la utilidad o ganancia justa por el arrendamiento de sus inmuebles.

Si esto fuera así, resultaría irrelevante el presente trabajo de tesis profesional. Sin embargo, no se puede ocultar el hecho de que nuestras autoridades catastrales no llevan a cabo las revaluaciones de los inmuebles en los plazos y formas como se encuentra establecido en la propia ley de catastro, motivo por el cual podemos encontrar inmuebles con valores fiscales registrados desde hace veinte años, los cuales no han sido revaluados desde su regis-



ESTA TESIS NO DEBE  
SALIR DE LA BIBLIOTECA

tro, lo cual dá como resultado que los valores fiscales con que se encuentran registrados sean escasos, y es allí, en donde encontramos el problema que se plantea, ya que la mayoría -por no decir el total de los inmuebles-, se encuentran registrados con un valor catastral o fiscal mucho muy ínfimo en relación con el verdadero valor real o comercial de los mismos.

Pudiera también considerarse que lo anterior puede ser atribuible a los propietarios y arrendadores, dado que incluso también es de todos conocido que cuando se realiza una operación de compra venta -por ejemplo-, siempre se manifiesta como precio de la misma, uno más bajo del que realmente fué, con el objeto de evadir el pago de los impuestos correspondientes.

Con relación a lo anterior, es preciso hacer las siguientes reflexiones, a fin de robustecer la hipótesis de mi trabajo de tesis:

A).- En lo referente a la actitud de nuestras autoridades de catastro, en el sentido de no hacer las revaluaciones en los plazos y formas establecidos, considero que no es posible tomar medida alguna a efecto de obligarla a que lo lleven a cabo (salvo que se les impusiera alguna sanción de carácter económico o bien, de suspensión o cesación de empleo).

B).- En cuanto a la actitud de los particulares y arrendadores, de manifestar precios menores, evadiendo el pago de los impuestos correspondientes (en cuanto a su monto), considero también hasta cierto punto una labor imposible de cambiar dichas actitudes, ya que sería tanto como cambiar la idiosincracia y manera de pensar de nuestro

pueblo.

En razón de ésto, es por lo que insisto en que la solución más viable es la de reformar nuestro Código Civil en su artículo 2370, en el sentido de que se establezca que la renta o precio del arrendamiento nunca excederá - del 12% anual calculado sobre el valor comercial que tenga el inmueble al momento de contratar y no como actualmente - se señala que dicho porcentaje será calculado sobre el valor fiscal que tenga el inmueble.

Con lo anterior, he querido dejar patentizada la inquietud surgida en mi escasa experiencia profesional, y al tener contacto con la situación que prevalece en nuestro medio social y judicial con relación al arrendamiento de vivienda en este Estado.

He dejado de manifiesto la escasez de viviendas destinadas a habitación, considerando que la misma se debe en forma primordial a la falta de disposiciones legales que brinden mayor seguridad jurídica a las partes contratantes, ya que como es sabido, nuestra legislación civil, tratándose de materia de arrendamientos de casas habitación, es sumamente proteccionista del inquilino, dejando al arrendador prácticamente desprotegido, lo que ha traído como consecuencia el hecho de que cada día existan menos viviendas destinadas al arrendamiento.

Tratando de encontrar alguna solución al problema planteado y después de múltiples cuestionamientos hechos, he llegado a la conclusión de que una de las formas para solucionarlo, es la de brindar mayor seguridad jurídica al arrendador, para los efectos de buscar la forma de incentivar de alguna manera la inversión en la construcción

de inmuebles destinados a la vivienda en arrendamiento, y una de las formas, es la de permitir al arrendador un cobro de rentas justo, equitativo y proporcional, de acuerdo a la vivienda, comodidad y servicios que ofrezca en arrendamiento. Además, no debemos de perder de vista el principio que rige en materia de contratos, mismo que reza: "La voluntad de las partes es la suprema ley de los contratos".

Ahora bien, por lo que se refiere a brindar mayor seguridad jurídica al arrendador, considero que ese renglón bien puede ser materia de otra tesis profesional, por lo que en la presente sólo he considerado el hecho de analizar y proponer reformas necesarias al artículo 2370 - del Código Civil para el Estado, a efecto de ajustarlo a la realidad económica que priva actualmente en el país, y de esta forma, -vuelvo a insistir-, incentivar la inversión en este rubro y solucionar en gran parte la problemática aquí planteada.

## CONCLUSIONES

## CONCLUSIONES

En el presente capítulo expondré las Conclusiones a que he llegado, con la elaboración de este trabajo de tesis, las cuales enumeraré enseguida:

PRIMERA.- Los porcentajes que maneja el artículo 2370 del Código Civil del Estado de Jalisco, resultan totalmente irrisorios en la actualidad, ya que dichos porcentajes deben de calcularse sobre el valor fiscal que tenga el inmueble al momento de hacer el contrato, porcentaje que calculado sobre el valor fiscal arroja una renta que en la época en que vivimos no alcanza ni para pagar los propios impuestos que genera el inmueble, el cuál es destinado al arrendamiento de viviendas.

SEGUNDA.- En la época actual, este artículo ha traído como consecuencia la escasez de vivienda para renta, ya que los porcentajes autorizados para el cobro de la renta, no van de acuerdo con la situación económica que estamos viviendo, ya que dichos porcentajes deben ser calculados sobre el valor fiscal del inmueble. Si bien es cierto que debe el Estado proteger a las clases económicamente más débiles, también es cierto que no debe hacerlo a costas de los intereses de los particula

res que pretenden invertir su dinero en la construcción de viviendas para renta. Ahora bien, si el propio Estado quiere seguir protegiendo a los inquilinos, que lo haga con sus propios recursos, que construya viviendas para arrendarlas en un precio que más que renta es una cantidad simbólica la que está autorizando cobrar por tal concepto.

### TERCERA.-

Como pudimos observar en otras legislaciones estatales, el precio de la renta se deja al arbitrio de las partes contratantes, o sea, toman en cuenta el principio que rigen los contratos, el cuál reza de la siguiente manera: "La voluntad de las partes es la suprema Ley de los contratos".

Ahora bien, existen otras legislaciones que fijan un porcentaje máximo para el cobro de las rentas, porcentaje que debe ser calculado sobre el valor comercial que tenga el inmueble al momento de contratar, de esta manera se está protegiendo a los inquilinos de menores recursos económicos, ya que a menor precio o valor comercial del inmueble, también lo es el porcentaje máximo autorizado por la ley y viceversa, a mayor valor comercial del inmueble mayor es el porcentaje autorizado para el cobro de renta, teniendo este porcentaje un máximo del 18% anual calculado sobre el valor comercial que tenga el inmueble al momento de contratar.

De esta manera se está protegiendo tanto al

arrendador como al arrendatario, ya que se han fijado porcentajes máximos pero los cuales son calculados sobre el valor comercial del inmueble.

CUARTA.-

En mi opinión, el artículo 2370 del Código Civil para el Estado de Jalisco, debería ser reformado y propondría que quedara de la si siguiente manera:

"La renta o precio del arrendamiento nunca excederá del 12% anual calculado sobre el va lor comercial que tenga el inmueble al momento de contratar.

En el caso de habitaciones de departamentos o despachos, viviendas o locales de que se componga un edificio, la renta será la que proporcionalmente les corresponda según su extensión y comodidades sobre la base del va lor comercial que en conjunto tenga el edifi cio del que forman parte.

Serán nulos de pleno derecho y no engendrarán obligaciones para los inquilinos, los convenios que éstos celebren con los arrenda dores en cuanto rebasen los límites que para el monto de la renta fija esta disposición, - ya se hagan constar éstos bajo la forma de recibos, vales, cartas u otro documento.

Cuando en contravención a lo dispuesto en el párrafo que antecede, exigieren los propieta rios a los inquilinos la suscripción de tr

tulos de crédito para asegurar el pago de cantidades fuera de los límites que esta ley fija e hicieren efectivo el cobro de éstas, incurrirán en las sanciones que establece el artículo 148 del Código Penal.

La renta debe pagarse en los plazos conveni dos, y a falta de convenio, por meses venc dos si la renta excede de cien pesos, por quincenas vencidas, si la renta es de sesen ta a cien pesos, y por semanas, también ven cidas, cuando la renta no llegue a sesenta pesos.



## B I B L I O G R A F I A

- Garibi Harper, Alberto, Los Contratos en el Código Civil de Jalisco, Apuntes en la Facultad de Derecho de la U.A.G.
- Mazeaud, Lecciones de Derecho Civil, Parte Tercera, Volumen IV, Ediciones Jurídicas Europa-América, Buenos Aires, 1962.
- Pasos Luis, Cómo proteger mi dinero de la Inflación, Editorial Diana, México, 1987.
- Pina Vara, Rafael de, Elementos de Derecho Civil Mexicano, Volumen IV, Tercera Edición, Editorial Porrúa, México, 1974.
- Rojina Villegas Rafael, Derecho Civil Mexicano, - Contratos I, Tomo Sexto, Editorial Porrúa, S.A., - México, 1981.
- Treviño García Ricardo, Contratos Civiles y sus generalidades, Tomo I, Editorial Font, S.A., Guadalajara, Jal., 1982.
- Valencia Zea Arturo, Derecho Civil, Tomo IV, Tercera Edición, Editorial Temis, Bogotá.
- Villaseñor Dávalos José Luis, Ejercicios y Apuntes de Derecho Romano, II Curso, Editorial U.A.G. Guadalajara, Jal., 1981.
- Pequeño Larousse Ilustrado, Editorial Librairie - Larousse, Paris, Edición 1980, México, D.F.

## B I B L I O G R A F I A

- Garibi Harper, Alberto, Los Contratos en el Código Civil de Jalisco, Apuntes en la Facultad de Derecho de la U.A.G.
- Mazeaud, Lecciones de Derecho Civil, Parte Tercera, Volumen IV, Ediciones Jurídicas Europa-América, Buenos Aires, 1962.
- Pasos Luis, Cómo proteger mi dinero de la Inflación, Editorial Diana, México, 1987.
- Pina Vara, Rafael de, Elementos de Derecho Civil Mexicano, Volumen IV, Tercera Edición, Editorial Porrúa, México, 1974.
- Rojina Villegas Rafael, Derecho Civil Mexicano, - Contratos I, Tomo Sexto, Editorial Porrúa, S.A., - México, 1981.
- Treviño García Ricardo, Contratos Civiles y sus generalidades, Tomo I, Editorial Font, S.A., Guadalajara, Jal., 1982.
- Valencia Zea Arturo, Derecho Civil, Tomo IV, Tercera Edición, Editorial Temis, Bogotá.
- Villaseñor Dávalos José Luis, Ejercicios y Apuntes de Derecho Romano, II Curso, Editorial U.A.G. Guadalajara, Jal., 1981.
- Pequeño Larousse Ilustrado, Editorial Librairie - Larousse, Paris, Edición 1980, México, D.F.

- Diccionario Enciclopédico Quillet, Ocho Tomos, -- Editorial Cumbre, S.A., México, D.F., 1967.
- Código Civil para el Distrito Federal, Editorial Porrúa, S.A., México, 1980.
- Código Civil para el Estado de Nayarit.
- Código Civil para el Estado de Colima.
- Ley Reglamentaria del Artículo 2288 del Código Civil para el Estado de Colima.
- Ley de Catastro del Estado de Jalisco.
- Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Jalisco número 38 de fecha 22 de Mayo de 1943.