



UNIVERSIDAD LASALLISTA BENAVENTE

FACULTAD DE DERECHO

Con Estudios Incorporados a la
Universidad Nacional Autónoma de México

CLAVE: 879309

**EL SUBARRENDAMIENTO
Y LA CESIÓN DEL CONTRATO**

TESIS

Que para obtener el título de
LICENCIADO EN DERECHO

Presenta:

SERGIO VEGA PEGUERO

Asesor: Lic. Francisco Alejandro Lara Rodríguez

Celaya, Gto.



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

A mis padres, con el más sincero agradecimiento y respeto por su apoyo económico y moral con el que me apoyaron por el camino estudiantil, Mil Gracias.

A mi esposa: Josefina e hijos
Yadira Alejandra, Juan Manuel
y Luis Octavio.

A mis hermanos: Manuel, Mario,
Ma. de Lourdes, Ma. Irma y Pame.

A mis maestros, de la Facultad de
Derecho de la Universidad Lasallista
Benavente, a ellos por todas sus
enseñanzas y acertados consejos.

A mis compañeros, amigos y Facultad de
Derecho de la Universidad Lasallista
Benavente.

Í N D I C E

	PÁGINA
INTRODUCCIÓN	
CAPÍTULO I	
ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL ARRENDAMIENTO Y SUBARRENDAMIENTO.	1
1.1. Roma	1
1.2. México Precolonial	7
1.3. México en la Colonia	8
1.4. México Actual	9
CAPÍTULO II	
ARRENDAMIENTO Y SUBARRENDAMIENTO.	11
2.1. Generalidades	11
2.2. Consecuencias Jurídicas en el arrendamiento	28
2.3. Subarrendamiento y Cesión de Derechos	49
2.4. Terminación del Arrendamiento	53

CAPÍTULO III

ESTUDIO COMPARATIVO ENTRE LAS DISPOSICIONES QUE REGULAN AL ARRENDAMIENTO, SUBARRENDAMIENTO Y LA CESIÓN DE DERECHOS EN LAS LEGISLACIONES CIVILES PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO Y EL DISTRITO FEDERAL. 61

3.1. El Arrendamiento, Subarrendamiento y Cesión de Derechos en el Código Civil para el Estado de Guanajuato y Código Civil para el Distrito Federal. 110

3.2 Ley Inquilinaria del Distrito Federal, reformas a los artículos 2398 segundo párrafo, 2406, 2412, fracción I, 2447, 2448, 2448-B, 2448-C, 2448-J, 2448-K, 2478, 2484, 2487, 2489 fracción I, 2494; se adiciona el artículo 2489 con las fracciones IV y V y se derogan los artículos 2407, 2448-D segundo párrafo, 2448-I, 2448-L, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2485, 2486, 2488, 2491, 2494 y 3042 último párrafo del Código para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio 1993. 114

3.3. El Subarrendamiento como Fraude al Decreto Inquilinario del Distrito Federal.	141
---	-----

CAPÍTULO IV

JURISPRUDENCIA.	147
-----------------	-----

CONCLUSIONES.

BIBLIOGRAFÍA.

INTRODUCCIÓN

He denominado el tema de tesis de este trabajo “EL SUBARRENDAMIENTO Y LA CESIÓN DEL CONTRATO”, en virtud de que al lado de las clases campesina y obrera, surge una CLASE SOCIAL más, que es la clase inquilinaria.

La cada vez más compleja realidad social mexicana, por el aumento incontrolado de la población y el crecimiento consecuente de las zonas urbanas, ha propiciado la escasez de la vivienda.

En efecto así como existe escasez de satisfactores alimenticios, de vestido, de aulas, de trabajo, de medicamentos, etc., la inflación, los costos de la vida cada día más elevados y el decreciente poder adquisitivo del dinero, impiden a los habitantes proveerse por sí mismos de vivienda y, al resultar insuficientes los esfuerzos del gobierno para satisfacer esta necesidad vital, se hace nugatorio el Derecho Constitucional consagrado en el artículo 4° de la Carta Magna en el sentido de que toda familia disfrute de vivienda digna y decorosa, todo lo cual proporciona el seguimiento de la casta privilegiada de los “caseros” o arrendadores, que representan nuevas formas de esclavitud, de explotación, de sumisión y marginación como un mal social adicional.

El Derecho Inquilinario, por las razones expuestas, ha iniciado su camino hacia su ubicación dentro del campo del Derecho Social, y las bases para que se erija como rama jurídica autónoma, empiezan a establecerse a través de Decretos Legislativos comúnmente conocidos como Leyes Inquilinarias, tales como las que se han promulgado en el Estado de

Michoacán y en el Distrito Federal, buscando la protección de los derechos de los arrendatarios o inquilinos a quienes el legislador estima la parte débil y desigual en la relación contractual.

Por lo tanto, las disposiciones relativas al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, el Código Civil para el Distrito Federal lo conceptúa de orden publico, de interés social e irrenunciables, en todos los ordenes, con lo cual se sustrae el Derecho Inquilinario tradicional, del campo del Derecho Privado y, seguramente servirá de ejemplo a otras legislaciones ante la cada vez mayor necesidad de viviendas.

No bastando el congelamiento de las rentas para proteger a la clase inquilinaria de los abusos y necesaria o injustificada voracidad de los arrendadores, el Legislador busca nuevas formas para compensar la desigualdad que existe entre inquilinos y caseros, en forma semejante a lo que ocurre en el campo del Derecho del Trabajo, por la desigualdad que también hay entre trabajadores y patrones, esto es, que no se puede ni se debe igualar en la ley lo que es y ha sido desigual en la realidad y en la historia.

Tradicionalmente se habla del contrato de arrendamiento y de las consecuencias jurídicas inherentes al mismo. Sin embargo, aún cuando está previsto en la ley el contrato especial de subarriendo o subarrendamiento, tiene su importancia dado que por regla general se prohíbe su celebración a los arrendatarios, en los contratos respectivos y, en los casos en que el arrendador lo permita, no se cubren por el arrendatario subarrendador, los requisitos legales exigidos por la ley de la materia.

La celebración del contrato especial de subarriendo o subarrendamiento, ya sea que se celebre por el arrendatario contraviniendo la prohibición expresa del arrendador o al

amparo de la facultad concedida por éste, produce consecuencias jurídicas importantes entre el mencionado arrendador y su inquilino, a su vez el subarrendador en el contrato especial, y el subarrendatario, que los afectan a todos.

Es común también confundir al subarrendamiento con la cesión de derechos del contrato, situación ésta última comúnmente conocida como “Traspaso”, en el primer caso puede subsistir o desaparecer el contrato de arrendamiento y, en el segundo, invariablemente desaparece, de lo que surge una nueva relación jurídica entre el cesionario que se convierte en arrendatario y el arrendador.

El contrato especial de subarriendo o subarrendamiento, también cobra importancia ya que se ha utilizado para defraudar o anular la “Ley Inquilinaria del Distrito Federal”, debido a que la misma es aplicable a los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a viviendas, pero no a los contratos especiales de subarriendo que se celebren respecto de dichas viviendas, lo cual lo hacen los caseros en su beneficio y en perjuicio de los inquilinos, a través de la triangulación mencionada, consistente en arrendar a un tercero “Inquilino Presta Nombre”, para que éste subarriende la vivienda al verdadero arrendatario con lo cual evaden el cumplimiento de las disposiciones de orden público, interés social e irrenunciables.

Por otra parte, reitero que el subarrendamiento ha cobrado mayor importancia en nuestra sociedad sin embargo no podemos hablar de esta figura si no en relación al arrendamiento, esto es, al contrato principal que da origen a aquel accesorio, pero que tanto en la legislación del Distrito Federal, como particularmente en el Estado de Guanajuato, existen

distintas características en sus leyes que las reglamentan ya que el problema de la vivienda en uno y otro lugar son de distinta magnitud, aunque como ya se manifestó, en el fondo no debe desconocerse que el aumento de la población marca el nacimiento del problema común de la escasez de la vivienda lo cual trae aparejada que pocas personas tengan un asentamiento humano propio por el alto costo de una casa habitación. Del acto jurídico de referencia, surge otro que es el subarrendamiento y que en términos generales existe cuando el arrendatario arrienda la misma cosa que recibió en arrendamiento, es decir, respecto de una cosa existen dos contratos sucesivos de arrendamiento y, precisamente el objeto de este trabajo consiste en verificar la naturaleza jurídica de éstas dos figuras del derecho, sus elementos, derechos y obligaciones que generan y las formas en que se extinguen; obligan al expositor a hablar sobre los antecedentes históricos de los mismos y lo más trascendente, es el estudio comparativo en materia de aplicabilidad tanto en el Distrito Federal, como en el Estado de Guanajuato, analizando en forma detallada uno y otro tema, los preceptos legales que los regulan y la ley inquilinaria que se aplica en el Distrito Federal, y el delito de fraude que deriva del impuesto inquilinario.

Por último se mencionará al respecto algunas Tesis Jurisprudenciales; diversas Tesis Relacionadas, Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1985, que contiene aspectos relativos al contrato de arrendamiento y subarrendamiento, a la luz de la razón haciéndose mención sobre su contenido y aplicabilidad sobre el tema que nos ocupa.

Hecho lo anterior, pasaremos al análisis de cada una de estas figuras precisando su naturaleza, formación y elementos esenciales de cada uno.

CAPÍTULO I

ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL ARRENDAMIENTO Y SUBARRENDAMIENTO.

Antes de avocarse al estudio cronológico del arrendamiento, conviene advertir al lector que el inicio de este tema se ubicará en la época romana, en razón a que es aquí cuando se desarrolló ésta figura jurídica, y la generalidad de los países de occidente incluyendo el nuestro adoptaron los efectos jurídicos-doctrinales que hasta la fecha rigen al arrendamiento y por consiguiente estos servirán para hacer un análisis evolutivo de éste contrato.

1.1. ROMA.- Del Arrendamiento.

En el Derecho Romano se definió al contrato de Arrendamiento diciendo “El arrendamiento, es un contrato por el cuál una persona se compromete con otra a procurarle el uso temporal de una cosa, o a ejecutar por ella cierto trabajo mediante una remuneración en dinero llamada Merces”.¹

El que se obliga a administrar la cosa o trabajo es el locator; hace una locatio tiene contra la otra parte la acción locati o ex locato. El que debe el precio del alquiler, o Merces, toma el nombre de conductor; hace una conductio, puede ejercitar contra el locator la acción conducti o exconducto.

¹ PETIT, Eugenio. Tratado Elemental de Derecho Romano. Edit., Nacional, México 1971. pág. 401.

2).- Los romanos distinguían dos clases de arrendamiento:

a).- El arrendamiento de cosas, *Locatio Rerum*; considerado como la aplicación más importante de este contrato a propósito del cual se expondrán las reglas generales, y b).- El arrendamiento de servicios o *Locatio Operarum u Opiraris*, cuyas particularidades se precisarán, pero, en el Bajo Imperio el arriendo tomó un carácter especial, y se convirtió en un contrato que tenía sus reglas el cual se denominaba; contrato de *Enfiteusis*.

DEL ARRENDAMIENTO DE COSAS.

1).- Formación y Elementos Esenciales del Arrendamiento.

El arrendamiento presentó en el Derecho Romano gran analogía con la venta y se rige por las mismas reglas del derecho. En efecto, el arrendamiento al igual que la venta se forma desde que ha habido acuerdo acerca del precio y se perfecciona por el sólo consentimiento manifestado en cualquier modo por las partes como medio probatorio de la celebración de éste contrato y al cual se acompañaban al arriendo eran considerados el escrito y las arras y fue así como en la época de Justiniano ambos contratos tenían similitud, ya que las reglas implantadas por este Jurisconsulto Romano se aplicaban en ambos casos; las Doce Tablas sólo hablaban de arrendamiento de animales de tiro, por lo que parece que este contrato se originó en el arriendo de cosas muebles, para tener después por objeto a las cosas in muebles; dentro de éstos entra el contrato de *aparcería*, a virtud del cuál el colono paga al dueño o poseedor del terreno parte de los frutos que recolectó como retribución por el goce.

2).- Elementos Esenciales del Arrendamiento en el Derecho Romano.

Los elementos esenciales del arrendamiento eran que el acuerdo de las partes debe recaer sobre la cosa objeto del arrendamiento y sobre el precio; en general, el arrendamiento tenía por objeto cualquier cosa mueble o inmueble, corporal o incorporal, susceptible de figurar en el patrimonio de los particulares, exceptuándose, sin embargo, las servidumbres prediales que no podían ser arrendadas sin el terreno a que pertenecen y las cosas que se consumían por el uso a menos que sean arrendados como cuerpos ciertos.

En cuanto al precio del alquiler debería de representar los mismos caracteres que el precio de venta, es decir, ser cierto, debería de consistir en dinero, excepción hecha en el caso de arrendamiento de un fundo de tierra, la renta podía ser fijada en especie.- en fin el precio debe ser cierto: si no, no hay arrendamiento, pero podía haber, según los casos un comodato o una donación.²

3.- Efectos del Arrendamiento.-

El arrendamiento, es un contrato sinalagmático perfecto que produce como la venta, obligaciones recíprocas a cargo de ambas partes.³

4).- Obligaciones del Arrendador y del Arrendatario.

² PETIT, Eugenio. Op. cit., p. 402.

³ Idem.

En términos generales la obligación de ambas partes consistía en uno y en otro caso en lo siguiente:

Por lo que hace al arrendador, éste debía de procurar al inquilino el uso y disfrute de la cosa en la duración del arrendamiento; en cuanto al arrendatario, estaba obligado a pagar el precio convenido Merces, y debe como el comprador, transferir su propiedad al arrendador. Para ejecutar su obligación, el primero de los sujetos debía de procurar al arrendatario el goce de la cosa arrendada o sea la nuda traditio.

Por lo que hacía al arrendatario, se encontraba obligado a restituir la cosa arrendada al expirar el arriendo, era responsable de todo deterioro sobre venido por dolo o culpa suyos, ya que estaba comprometido a usar la cosa materia del contrato como un diligente padre de familia.

El arrendador entre otras obligaciones, tenía la de garantizar al arrendatario, contra la evicción y pagarle una indemnización en caso de enajenación del inmueble arrendado, cuando la operación se hiciera estando vigente el contrato; asimismo garantizaba al arrendatario por razón de los defectos ocultos que disminuyen la utilidad de la cosa arrendada, no así para los casos fortuitos. Ahora bien, en caso de incumplimiento al contrato del arrendatario, tenía sin embargo el derecho a ejercitar la acción conducti.

Por su parte el arrendador podía exigir la ejecución de las obligaciones del arrendatario ejercitando contra él la acción locati.

5).- Extinción del Arrendamiento.

Las causas que ponían fin al arrendamiento eran:

1ª.- La expiración del tiempo convenido, la duración ordinaria del arriendo de un fundo rústico entre los Romanos era de cinco años. Si al cabo del tiempo fijado, el arrendatario continuaba gozando de la cosa arrendada, sin oposición del arrendador, se formaba un nuevo arriendo por el acuerdo tácito de las partes, a condición de que el arrendador sea siempre capaz.

Se decía entonces que había una tácita reconducción, el contrato era valedero por un año, si se trataba del arriendo de un fundo de tierra y podía renovarse.

2ª. La pérdida de la cosa arrendada. 3ª. El mutuo disentimiento, es decir, el acuerdo de las partes para resolver el contrato, y 4ª. La anulación obtenida por el arrendador. Este tenía el derecho a hacer cesar el arriendo cuando el arrendatario abusa del disfrute o queda dos años sin pagar la Merces y cuando quería recuperar la cosa arrendada para habitarla él mismo. ⁴

El arrendamiento por servicios, solía distinguirse en la locatio operarum y la locatio operis.

6).- Del Arrendamiento por Servicios.

⁴ PETIT, Eugenio. Op. cit. p. 404.

1.- Hay Locatio Operarum.- Cuando el locator, en lugar de procurar el disfrute al conductor de una cosa por la que le debe la Merces, le prestan servicios determinados. Se excluían las profesiones liberales como por ejemplo los gramáticos, médicos, abogados y otros muchos, dichas personas recibían una remuneración por la prestación de sus servicios.⁵

2.- Locatio Operis.- Se daba cuando el que presta sus servicios reciben de la otra parte tradición de una cosa sobre la que tiene que realizar su trabajo. Así se entregaban a un obrero una joya para arreglarla, limpiar un vestido, transportar mercancías o bien entregar a un empresario de trabajos un terreno para construir una casa. En estos casos, los romanos consideraban la operación que debía ser realizada como la cosa arrendada.⁶

7).- De la Enfiteusis.- En el bajo Imperio, el Emperador Zenón decidió que fuera un contrato especial el cual se asemejaba al arrendamiento por la circunstancia que el enfiteuta no deviene propietario y en que su obligación principal tiene por objeto no un precio único sino una serie de prestaciones correlativas a su disfrute.

Era importante resolver este problema, sobre todo cuando la cosa perecía por caso fortuito, si era un arrendamiento cesaría la obligación del enfiteuta, si era una compraventa, continuaría obligado no obstante que ya no pudiera disfrutar del bien. El propio Zenón resolvió diciendo que la pérdida total del bien sería a cargo del propietario y la parcial a cargo del enfiteuta.

Además tenía otras diferencias:

⁵ Ibidem. p. 404

⁶ Idem. p. 404

- a).- El enfiteuta no puede exigirle al propietario que conserve el inmueble en buen estado.
- b).- Es a cargo del enfiteuta el impuesto predial.
- c).- Adquiere los frutos desde que son separados o correlacionados.
- d).- En el derecho de Justiniano el enfiteuta que quiera ceder su derecho debe avisar al propietario para que éste ejercite su derecho del tanto.
- e).- El enfiteuta que durante tres años no pague la renta o el impuesto, puede ser expulsado.⁷

En forma genérica estas son las clases de arrendamiento que existieron en la época Romana y que nuestro derecho toma en cuenta en la elaboración de su propia legislación.

Pasemos ahora al estudio de las figuras jurídicas sujetas, al análisis en este trabajo por lo que se refiere a la época Precolonial, colonial y actual.

1.2. ÉPOCA PRECOLONIAL.

En esta época prácticamente no se habló del contrato de arrendamiento y el subarrendamiento, por lo que en estas circunstancias no podemos hacer un análisis de estas figuras jurídicas.

⁷ BRAVO VALDES, Beatriz. Segundo Curso de Derecho Romano, Edit., Pax-México, 1978. p. 146 y 147.

1.3. ÉPOCA COLONIAL.

Tampoco Encontramos indicio alguno acerca de los contratos sujetos a análisis en este trabajo, ya que en forma especial se reglamentaron los contratos de seguro, de fletamiento y de mandato.- También en relación con el contrato del trabajo, el derecho indiano estableció normas protectoras a los indígenas, para ciertas regiones donde escaseaba la moneda, el derecho indiano otorgaba a los deudores el derecho de liquidar sus deudas mediante la entrega de ciertas mercancías. Otras especialidades en materia de contratos y obligaciones pertenecen claramente al derecho administrativo, como sucedió con las restricciones al comercio entre la India y la España o entre las diversas Comarcas de las Indias, el control de precios por parte de los cabildos los monopolios de la corona sobre ciertas mercancías (como el tabaco) pero tales actos jurídicos, iban destinados a preguntar situaciones distintas a las que regula el contrato de arrendamiento el cual pasó por desapercibido.⁸

⁸ AGUILAR, Carvajal, Leopoldo, Contratos Civiles, Edit. Porrúa, México 1982 p. 151

1.4. MÉXICO ACTUAL.-

En el México actual, el contrato de arrendamiento desde la promulgación del primer Código Civil de 1870, se encuentra regulado y se limitó exclusivamente al arrendamiento de cosas y se excluyó el trabajo humano el que no podía asimilarse, a una cosa, por que la dignidad de un hombre no podía, ni se podía reglamentar como un arrendamiento; sugiriéndose que el contrato de trabajo y toda vez que contemplaba un intuitu personae, debería reglamentarse junto con el mandato, que también era de trabajo e intuitu personae, esta misma solución fue seguida en forma especial por el Derecho Alemán, Francés, Italiano y Español.⁹

En la actualidad, se considera el contrato de arrendamiento, como un contrato principal, ya que puede subsistir solo; bilateral, por lo que da nacimiento a obligaciones recíprocas; es oneroso, por que impone gravámenes y provechos a las dos partes contratantes; es generalmente formal, excepcional consensual; es conmutativo y de tracto sucesivo, típicamente¹⁰. Además contrariamente a lo que sucedía en la Época Romana donde se creaban relaciones temporales, en la actualidad, las relaciones entre arrendadores y arrendatarios tienden a perpetuarse por efectos de la legislación especial y se ve a propietarios que tratan de precaverse contra las prórrogas legales del contrato; y no, como antaño, buscando en el arrendamiento una perennidad que, en la circunstancias actuales, no puede sino perjudicar a sus intereses.

⁹ IbIdem. p.152.

¹⁰ Idem. p. 152.

Por otro lado y contrariamente a la regla que prohibía la perpetuidad en los arrendamientos se ha dejado en la más amplia libertad las relaciones entre arrendadores y arrendatarios, tanto para contratar por tiempo determinado o indeterminado limitándose dicha libertad a raíz de la primera guerra mundial.

Esto es en términos breves y concretos los principales antecedentes históricos del contrato de arrendamiento.

Toca ahora, el estudio esencial tanto de este contrato como del subarrendamiento, estableciendo en ambos generalidades, naturaleza jurídica, operancia consecuencia de derecho que generan, autorización general y especial para su ejercicio y finalmente las formas de extinción de uno y otro, todo ello objeto de comentario en el capítulo siguiente a donde remito al lector.

C A P Í T U L O II

ARRENDAMIENTO Y SUBARRENDAMIENTO.

En el presente capítulo se citan los artículos reformados actualmente del Código Civil para el Distrito Federal, los cuales guardan una estrecha relación jurídica con el contenido doctrinal del contenido en el Compendio de Derecho Civil referente a los Contratos Tomo IV, del Maestro Rafael Rojina Villegas,

2.1. Generalidades.- El contrato de arrendamiento, es uno de los contratos de mayor importancia, tanto teórica como práctica, por los problemas que suscita, por su reglamentación minuciosa en el Código y por su constante aplicación en la práctica, palabras textuales del tratadista mexicano Rafael Rojina Villegas¹¹ , opinión que no tan sólo comparto sino que me baso en ella para la elaboración del presente trabajo

En efecto, hoy en día es común y ordinario que cualquier persona con aptitud legal celebre un contrato de arrendamiento y ceda un bien mueble de su propiedad en renta, por tiempo determinado o indeterminado a cambio de un precio cierto y en dinero; pero su celebración genera un complejo ámbito de relaciones jurídicas entre las partes celebrantes y que teóricos como legisladores han elaborado necesariamente una gama de opiniones que han sido plasmadas en sus libros de texto, conferencias o simplemente en la ley civil, así como por ejemplo el citado autor define al contrato de arrendamiento diciendo: “El arrendamiento

¹¹ ROJINA VILLEGAS, Rafael. Compendio de Derecho Civil. Contratos Tomo IV. Vigésima ed., Edit. Porrúa, S.A., México 1990. p. 229.

es un contrato por virtud del cual una persona llamada arrendador concede a otra llamada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto”.¹²

Por lo que hace al artículo del Código Civil para el Distrito Federal 2398, Reformado dice que: “El arrendamiento es un contrato mediante el cual las 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”. G.O.D.F. 16-Ene-03

El arrendamiento de inmuebles destinados a casa habitación no podrá ser menor a un año. G.O.D.F. 16-Ene-03

El arrendamiento de inmuebles destinados al comercio o a la industria, no podrá exceder de veinte años. G.O.D.F. 16-03

Del simple análisis de la definición se desprende por tanto los siguientes elementos: 1).- La concesión del uso o goce temporal de un bien. 2).- El pago de un precio cierto, como contraprestación correspondiente a la concesión del uso o goce, y 3).- La restitución de la cosa, supuesto que sólo se transfiere temporalmente ese uso o goce.

Por su parte el Código Civil del Distrito Federal, en su artículo 2398, señala que: “El arrendamiento es un contrato mediante el cual las 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”.

¹² ROJINA VILLEGAS, Rafael. Op. cit. p. 229.

El arrendamiento destinados a casa habitación no podrá ser menor a un año.

El arrendamiento de inmuebles destinados al comercio o a la industria, no podrá exceder de veinte años.

Como anteriormente se expresó, la definición legal contiene los mismos elementos que la doctrinal.

Caracterización.- El contrato de arrendamiento se clasifica como principal, por cuanto que tiene existencia independiente. Es bilateral, porque engendra derechos y obligaciones recíprocos. Es decir, concesión del uso o goce de una cosa y el pago de un precio. Es oneroso, porque impone provechos y gravámenes para ambas partes, respectivamente. Su característica onerosa no depende de que sea bilateral, ya que hemos demostrado que en el comodato, contrato bilateral, bajo el Código vigente, no existe la reciprocidad de provechos y gravámenes. En cambio, en el arrendamiento, el arrendador tiene el provecho de la renta y el gravamen de conceder el uso o goce de la cosa, y el arrendatario, tiene el provecho de gozar el uso o goce de la cosa y el gravamen de pagar una renta. Se trata, además, de un contrato generalmente formal, que requiere para su validez constar por escrito. Excepcionalmente puede ser consensual cuando el valor de la renta anual sea inferior a \$100.00; también excepcionalmente y en fincas rústicas se exige la escritura pública como formalidad, cuando el monto de las rentas anuales pasen de \$ 5,000.00. Esto es, de acuerdo a la doctrina; ya que el Código Civil para el Distrito Federal, expresa en su artículo 2406 que *“El contrato debe de otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad será imputable al arrendador”*.

Por su naturaleza, el arrendamiento es un contrato conmutativo. Insistimos una vez más en que el carácter conmutativo no depende del dato económico de la ganancia o pérdida en la operación celebrada, sino de que los provechos y gravámenes sean ciertos y determinados al celebrarse el contrato.

El arrendamiento es el contrato que sea considerado como tipo de los llamados contratos de tracto sucesivo, por cuanto que necesita por su naturaleza misma, una duración determinada, para que pueda tener vigencia.

Distinción del contrato de arrendamiento civil, mercantil y administrativo.- Desde otro punto de vista, el arrendamiento se clasifica como civil, mercantil o administrativo. El carácter civil se determina por exclusión: cuando no es mercantil o administrativo, será civil. Es mercantil exclusivamente cuando recae sobre bienes muebles, existiendo, según el artículo 75 del Código de Comercio, el propósito de especulación comercial: “La ley reputa actos de comercio: I-. Todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres verificados con propósito de especulación comercial, de mantenimientos, artículos, muebles o mercaderías, sean en estado natural, sea después de trabajados o labrados”. No puede haber en nuestra legislación vigente, arrendamiento mercantil de bienes inmuebles. A pesar del propósito de especulación comercial, el arrendamiento de bienes inmuebles es civil, y esto porque el artículo 75 citado expresamente se refiere a los alquileres de cosas muebles realizados con propósito de especulación comercial. Por ejemplo, los alquileres de mobiliario a una negociación mercantil, mostradores, vitrinas, etc., el alquiler de mercancías como muestras es un comercio.

Se estima que el arrendamiento es administrativo, en atención a la naturaleza de los bienes cuando éstos pertenecen a la Federación, a los Estados o a los Municipios, es decir, cuando se trata de bienes propios del Estado. Este, puede tener bienes destinados a un servicio público, bienes de uso común y bienes en plena propiedad. Respecto de ésta última categoría se permite al Estado ejecutar actos de dominio o de administración, y entre esos actos, el arrendamiento de esta clase de bienes, que pueden ser de la Federación, de los Estados o Municipios. Tiene interés el arrendamiento administrativo por cuanto hace a las prohibiciones especiales respecto de los funcionarios o empleados públicos que tienen en administración esos bienes, y que no pueden tomarlos en arrendamiento, siendo nulo de pleno derecho el contrato que ejecuten en contra del precepto prohibitivo correspondiente del Código Civil para el Distrito Federal, artículo 2411: “Los arrendamientos de bienes nacionales, municipales o de establecimientos públicos estarán sujetos a las disposiciones del derecho administrativo, y en lo que no lo estuvieren, a las disposiciones de este título”.

Elementos esenciales. El consentimiento y el objeto.- Por lo que se refiere a los elementos esenciales, empezaremos realizando un breve estudio del consentimiento diciendo que este elemento sigue las reglas generales de los contratos. En el caso particular del arrendamiento se da cuando existe la voluntad del arrendador y del arrendatario, que se manifiesta cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa y la otra pagar por ese uso o goce un precio cierto. Recordemos que si falta un elemento esencial, no existe el contrato y trae como consecuencia la inexistencia del acto; por otra parte, la falta de cualquier elemento de validez, por esta razón procede solo la nulidad del contrato. El consentimiento puede ser expreso o tácito. Es expreso cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos. El tácito

resultará de hechos o de actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente. Ahora bien, se puede definir al consentimiento como “la conjunción de voluntades de los sujetos contratantes, en los términos de la norma, para crear, transmitir derechos y obligaciones exteriorizándose de manera expresa o tácita.

En cuanto 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 corporales o incorporeales, pueden ser objeto de este contrato. Lógicamente se impone como limitación, que los bienes corporales o incorporeales materia del arrendamiento sean susceptibles de rendir una ventaja económica o una utilidad al arrendatario. Es sobre todo, tratándose de bienes incorporeales 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 créditos, que no son estrictamente personalísimos, sí son susceptibles de arrendamiento; tales 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 a la persona. El artículo 2400 del Código Civil para el Distrito Federal, reconoce esta posibilidad general de dar en arrendamiento los bienes incorporeales o derechos: Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales.

En cuanto a los bienes corporales, impone el Código del Distrito Federal, 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 substancia del bien. Lógicamente aquellos no pueden ser dados en arrendamiento, a no ser que se altere el destino natural del bien y se le dé otra aplicación.

2.- También en el artículo 2400 del Código Civil para el Distrito Federal, 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, o bien, pueden establecerse prohibiciones respecto de ciertas personas. 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 conyuge, 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 por que 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 8º., en relación con el artículo 2225 del Código Civil para el Distrito Federal, ya que el contrato tendría un objeto ilícito. Artículo 2403, del Código Civil para el Distrito Federal, “No puede arrendar el copropietario de cosa indivisa sin consentimiento de los otros copropietarios”. Artículo 2404, Código Civil para el Distrito

Federal, 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 en que intervengan. Artículo 2405, Código Civil para el Distrito Federal, 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.

Elementos de validez. Capacidad.- En cuanto a los elementos de validez de este contrato, la capacidad es estudiada preferentemente por la doctrina, y por el Código, para reglamentar los casos en los que se 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.

1°.- Analizando estas diversas categorías, por lo que se refiere a la primera, únicamente se exige para poder arrendar que el arrendador tenga la plena propiedad de los bienes, excluyéndose por lo tanto, a los que sólo tengan la nuda propiedad. Para los copropietarios dispone el artículo 2403, del Código Civil para el Distrito Federal, No puede arrendar el

copropietario de 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. Se observa la tendencia en la ley a equiparar el arrendamiento por más de 5 años, con los actos de dominio, pero, como estas disposiciones especiales se refieren a los administradores de bienes ajenos: tutores, personas que ejerzan la patria potestad, albaceas y síndicos, no es aplicable esta equiparación a aquellos casos en que el propietario directamente celebra el contrato de arrendamiento (artículos 436, 573 y 1721 del Código Civil para el Distrito Federal).

2º.- La segunda categoría referente a las personas facultadas para celebrar arrendamientos sobre bienes ajenos, comprenden, en primer lugar, a los mandatarios. 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 general 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. 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 se 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 arrendamiento

sobre inmuebles independiente del plazo concedido al efecto. Las disposiciones conducentes del mandato son los artículos 2553 y 2554 del Código Civil para el Distrito Federal.

También por contrato puede una persona quedar facultada expresa o tácitamente para dar en arrendamiento. Los contratos que por su naturaleza conceden el uso o goce de los bienes ajenos son respectivamente el arrendamiento, el comodato y la aparcería. Además, por contrato puede constituirse el usufructo, el uso y la habitación. En todos estos casos existe la concesión del uso o goce de bienes ajenos, pero no en todos ellos el concesionario del uso o goce podrá celebrar arrendamientos. El usufructuario si tiene capacidad para dar en arrendamiento la cosa objeto del usufructo. El usuario o el habituario aún cuando son titulares de derechos reales, éstos se consideran personalísimos y no otorgan capacidad para dar en arrendamiento. El contrato de arrendamiento puede a su vez contener la autorización expresa para subarrendar, pero si no existe, el subarrendamiento concertado hace responsable solidariamente al arrendatario y al subarrendatario y, además, motiva la rescisión del arrendamiento.

3°.- 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 aquel cuyo derecho derive del contrato, están facultados expresamente por el Código para dar la cosa en arrendamiento. En general se permite al usufructuario conceder 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 tal usufructuario concluirán al extinguirse el usufructo. El artículo 1002 del Código Civil para el Distrito Federal, señala: El usufructuario puede gozar por sí mismo de la cosa usufructuada. Puede enajenar, arrendar y grabar su derecho de usufructo, pero todos los contratos que celebre como usufructuario terminaran con el usufructo. Por lo que se refiere al arrendamiento, expresamente dispone el Código que los arrendamientos concertados por los usufructuarios concluirán con la extinción del usufructo, y si el usufructuario oculta su calidad de tal al arrendatario, será responsable por los daños y perjuicios causados. El artículo 2493, del Código Civil para el Distrito Federal, dispone: Si el usufructuario no manifestó su calidad de tal al hacer el arrendamiento, y por haberse consolidado la propiedad con el usufructo, exige el propietario la desocupación de la finca, tiene el arrendatario derecho para demandar al arrendador la indemnización de daños y perjuicios.

4°.-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 ausente y, en general, los administradores por virtud de la ley. Al efecto se imponen ciertas limitaciones, sobre todo 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.

Capacidad para recibir en arrendamiento.- También reglamenta el Código Civil la capacidad para recibir en arrendamiento. 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 del litigio en los que intervengan; los funcionarios públicos no pueden tomar en arrendamiento los bienes que estén bajo su administración. Artículos 2404 y 2405, del Código Civil para el Distrito Federal, El tutor no puede en ningún caso, ni con licencia judicial, tomar en arrendamiento para sí, su mujer, ascendientes, descendientes y hermanos los bienes del incapacitado. Artículo 569 del Código Civil para el Distrito Federal.

La Ausencia de Vicios en el Consentimiento.- En efecto, se puede mencionar que las voluntades que conforman el consentimiento, deben estar libres de todo vicio, o sea que ninguna de las voluntades que integran al consentimiento deben estar viciadas pues basta que una de ellas lo esté, para que el consentimiento también resulte viciado. Se entiende por vicio “La realización incompleta o defectuosa de cualquiera de los elementos de esencia de una institución”. O bien en general, por vicio debe entenderse la presencia de alguna causa que impide que la voluntad se forme conscientemente o que se declare libremente.

La ausencia de vicios en el consentimiento.- Las voluntades que integran el consentimiento deben estar libres de vicios, o sea que ninguna de las voluntades que intervienen en la formación del consentimiento estén viciadas, pues basta que una sola de ellas lo esté, para

que el consentimiento resulte viciado. Se entiende por vicio, la imperfección o deficiencia que sufre el consentimiento.

Para el jurista Ernesto Gutiérrez González, quien expresa que por vicio se entiende: “la realización incompleta o defectuosa de cualquiera de los elementos de esencia de una institución.”¹³

La ley ha considerado como vicios del consentimiento los siguientes:

+ Error

+ Dolo

+ Mala fe

+Violencia

El Código Civil para el Estado de Guanajuato, expresa que “El consentimiento no es valido si ha sido dado por error, arrancado de la violencia u obtenido por dolo o mala fe”.

Se entiende por error.- El consentimiento inexacto o contrario a la realidad o la discrepancia entre la voluntad interna y la voluntad declarada.

¹³ GUTIERREZ Y GONZALEZ Ernesto, Derecho de las Obligaciones, 10ª ed., Edit., Porrúa S.A., México 1995, p. 245..

DOLO.- Se dice que al celebrarse un acto jurídico y una de las partes se encuentra en error, no porque haya caído fortuitamente en el, sino porque fue inducido a ese error por la otra parte o por una persona ajena al acto jurídico a realizarse. En este caso, se habla de dolo en el acto (contrato), y se le imputa a la persona que induce a la otra a caer en el error.

Legalmente el Código Civil de Guanajuato, define al dolo como: “cualquier sugestión o artificio que se empleó para inducir a error o mantenerse en él a alguno de los contratantes.”

MALA FE.- En ocasiones, al celebrarse un contrato, si una de las partes es sabedora del error en que se encuentra la otra parte, la que tiene conocimiento del error no se lo comunica a la otra dejándola llevar adelante el acto jurídico, haciéndose disimulada del error, y mantiene en el error a su contraparte.

La mala fe consiste.- De acuerdo al Código Civil de Guanajuato, en su parte final, “Y por la mala fe la disimulación del error de una de los contratantes, una vez conocido”. Esto hace suponer que uno de los contratantes ya está en el error y que el otro contratante conociéndolo, lo disimula, aprovechándose del error en que se encuentra su contraparte.

Siguiendo los lineamientos del Código Civil de Guanajuato, que expresa “La mala fe de una de las partes o proveniente de un tercero, sabiéndolo alguna de ellas, anula el contrato si ha sido la causa determinante del acto jurídico celebrado. La mala fe sólo proviene de una de las partes, y en este caso el que la sufre, puede invocar la nulidad del acto. Si ambas partes se conducen con mala fe, ninguna de ellas puede alegar la nulidad del acto o reclamar indemnización alguna.

VIOLENCIA.- La Ley Sustantiva Civil para el Estado de Guanajuato, expresa que “Hay violencia cuando se emplea la fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes de sus descendientes, de sus parientes colaterales en segundo grado o de cualquier otra persona con la cual se encuentre unido al contratante por íntimos y estrechos lazos de afecto.

VIOLENCIA.- Gutiérrez y González, la define como: “El miedo originado por la amenaza de sufrir un daño personal, patrimonial moral o pecuniario, y que lleva a dar la voluntad para realizar un acto jurídico.

La violencia puede ser física o moral, cualquiera de ellas produce los mismos efectos de nulidad del contrato celebrado. En este caso, la violencia puede provenir de uno de los contratantes, o de un tercero interesado o no en el contrato, contra el otro contratante o un tercero.

La sanción de nulidad, que por el vicio de la violencia determina la ley, no se hace en base al daño físico, moral o psicológico provocado o anunciado; sino a la falta de acuerdo entre las partes, toda vez que si una de ellas es obligada a realizar el contrato, entonces no existe consentimiento, ya que éste se forma por la libre voluntad de contratar de las partes.

La nulidad de un acto viciado por violencia, puede ser invocada por quien sufrió el vicio aún cuando del acto resulten beneficios a sus intereses, pues aún en este supuesto, sigue protegida su libre voluntad.

LESION.- A diferencia de nuestro Código Civil. de Guanajuato el Código Civil para el Distrito Federal, se refiere a la lesión cuando un vicio del consentimiento, adoptando la tesis del vicio objetivo y del vicio subjetivo.

Cuando alguno, explotando la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de otro, obtiene un lucro excesivo que sea evidentemente desproporcionado a lo que él por su parte se obliga, el perjudicado tiene derecho a pedir le rescisión del contrato, y de ser esta imposible, la reducción equitativa de su obligación.

En sentido amplio se puede decir, que no invalida el contrato, ya que en todos los contratos hay una parte que se aprovecha de la otra, siendo casi imposible que las prestaciones sean iguales; hablándose de una desproporción en el valor de las prestaciones recíprocas, una parte recibe una prestación inferior a la que ella a su vez proporciona a la otra parte.

OBJETO LÍCITO.- El Código Civil de Guanajuato, lo considera como “La cosa que el obligado debe dar, y el hecho de que el obligado debe hacer o no hacer”. Se dice también que para la existencia de este elemento, se hace necesario, cuando la prestación consiste en la entrega de una cosa, que la misma exista en la naturaleza, sea determinado o determinable, y este en el comercio.

Además de las características mencionadas con anterioridad el objeto debe ser lícito entendiéndose por este solo al que consiste en prestaciones de hacer o no hacer (prestar hechos o realizar abstenciones), haciéndose a un lado las cosas, pues solo la conducta humana puede referirse a esta calificación.

La ilicitud en el objeto, no es un elemento de existencia, sino un elemento de validez, que exige la ley, ya que no obsta que el objeto sea ilícito, no deja de ser un objeto posible de contrato, independientemente de las consecuencias que de esa ilicitud deriven; ya que estas solo traen aparejada una nulidad del contrato, o sea que el contrato existe porque cubrió sus elementos esenciales pero que por causas expuestas, es anulable, dejándolo sin efectos.

Haciéndose referencia a la cosa lícita nuestro Código Civil de Guanajuato, expresa que el hecho positivo o negativo, objeto del contrato, debe ser posible o lícito. Porque se refiere a la posibilidad del objeto, expuesto con anterioridad como elemento esencial del contrato. En relación a la licitud del objeto; a contrario sensu, el ordenamiento citado entiende por ello, como todo lo que va conforme a las leyes de orden público o a las buenas costumbres.

Por último, el Código Civil de Guanajuato, menciona que “Es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres.

La forma.- La forma es otro requisito de validez del contrato de arrendamiento. Este, generalmente, es un contrato formal y, excepcionalmente consensual, cuando el monto de la renta anual no pasa de \$ 100.00, en cuyo caso bastara la manifestación verbal del consentimiento. Cuando exceda de esa cantidad, el contrato es formal y es suficiente otorgarlo en documento privado. Pero, tratándose de fincas rusticas cuando el monto de la renta anual pasa de \$ 5,000.00 debe otorgarse en escritura pública. Artículos 2406 y 2407: Código Civil para el Distrito Federal, El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos mensuales. Si el predio fuere rústico y la renta pase de cinco mil pesos anuales, el contrato se otorgará en escritura pública. Esto es, de acuerdo a la

doctrina. Sin embargo, el artículo 2406, de la Ley Sustantiva Civil para el Distrito Federal dispone que *“El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad será imputable al arrendador”*.

En el Código vigente se tomaba como base en los contratos traslativos de dominio, para el otorgamiento de la escritura pública, la cuantía superior a \$ 5,000.00. Actualmente la Ley del Notariado la derogó por la de \$ 500.00. Para el arrendamiento, aún cuando no se trata de un acto de dominio, se adopta este criterio exclusivamente para las fincas rústicas. En las fincas urbanas basta el documento privado cualquiera que sea el monto de las rentas.

2.2. CONSECUENCIAS JURÍDICAS EN EL ARRENDAMIENTO.

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

1.-Transmitir el uso o goce temporal de una cosa.- La obligación fundamental del arrendador consiste en conceder el uso o goce temporal de una cosa al arrendatario. Esta enajenación temporal se clasifica en nuestro derecho como obligación de dar y tiene interés su clasificación para aplicar las reglas de las obligaciones de dar, contrariamente de lo que ocurre en el derecho francés, en el cual es una obligación de hacer y, por consiguiente, se aplican las reglas generales de esta clase de obligaciones.

Un elemento esencial de esta primera obligación del arrendador es la concesión temporal del uso o goce. El arrendamiento se ha caracterizado como un contrato temporal, ya que si hubiese una enajenación perpetua del uso o goce habría un verdadero desmembramiento

definitivo de dominio, además de una contradicción en los propios términos, porque la concesión indicada, por naturaleza debe ser temporal; al decirse que se concede el uso o goce, se supone que llegará un momento en que se restituya la cosa. Si en ese momento no puede llegar, propiamente no se transfiere el uso o goce sino el dominio mismo del bien.

En el Código Francés, el artículo 1709 sólo alude a que el arrendamiento se limite a cierto tiempo. En cambio en una ley anterior del año de 1790, se señalaba como duración máxima de los arrendamientos la de 99 años; se consideró que más de este plazo, ya equivale a una verdadera enajenación, por consiguiente a un acto de dominio en sentido estricto.

En nuestra legislación, en el año de 1856, como una reacción política y económica para los bienes llamados de mano muerta y, sobre todo, para atacar los bienes de la Iglesia y aquellos simulados de arrendamiento que se hacían a favor de ella o de sus ministros, se dispuso que aún cuando el arrendamiento se otorgara a perpetuidad, no podría pasar en perjuicio del arrendador, de tres años. Al finalizar este plazo el arrendador tenía acción para exigir la terminación del contrato, como reacción política fue extrema, por que el plazo dado era demasiado breve para motivar la terminación de un arrendamiento.

En los Códigos de 1870 y 1884 no se habló de una limitación temporal en cuanto a fijar un cierto número de años, pero sí se dijo que la cesión del uso o goce debería ser temporal. El Código actual a reglamentado ya esta temporalidad en el contrato de arrendamiento en su artículo 2398 Código Civil para el Distrito Federal, que lo define: Una vez leído el artículo se observa que no dice nada respecto al término de duración del contrato para las fincas destinadas a la agricultura, o rústicas. Nos habla de las casas habitación, de las fincas

destinadas al comercio o a la industria; por consiguiente, para las fincas rústicas que merecen una reglamentación especial en el Código Civil, puede sostenerse el criterio del anterior, de que basta que el contrato sea temporal, fijando un número determinado de años, para que el contrato sea válido, sin que deba limitarse al plazo máximo de veinte años que se impone para las fincas destinadas a fines industriales. 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. (Artículo 2398 Código Civil del Distrito Federal).

2.-Entregar la cosa arrendada.- Los artículos 2412 fracción I y 2413 del Código Civil para el Distrito Federal vigente, regulan esta obligación del arrendador en los siguientes términos: Artículo 2412: Código Civil para el Distrito Federal, “El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso: I.- A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquel a que por su misma naturaleza estuviere destinada...” Artículo 2413: Código Civil para el Distrito Federal, “La entrega de la cosa se hará en el tiempo convenido y si no hubiere convenio, luego que el arrendador fuere requerido por el arrendatario”. Esta obligación se rige en cuanto a su cumplimiento por la normas generales que hemos explicado para las obligaciones de dar; pero estatuye nuestra legislación que, en cuanto al tiempo, si no se fija fecha para la entrega de la cosa, al iniciarse el contrato, ésta se hará inmediatamente que el arrendatario requiera al arrendador, en tanto que para las demás obligaciones de dar debe haber interpelación seguida de 30 días, para que se hagan exigibles.

3.- Reparar la cosa arrendada.- Otra obligación del arrendador, de importancia para la naturaleza de este contrato de tracto sucesivo, consiste en reparar la cosa, ejecutando todas las obras necesarias a efecto de que pueda prestar al arrendatario el uso con venido o aquel que por su naturaleza esté llamada la cosa a prestar. Como el arrendamiento es un contrato de tracto sucesivo y el arrendador está obligado a entregar la cosa con todos sus accesorios y en estado de servir para el uso convenido, es evidente que esta obligación se mantiene durante el tiempo de vigencia del contrato, porque podría explicarse éste como una serie de prestaciones sucesivas que el arrendador ejecuta a favor del arrendatario, y así como en el momento inicial el arrendador debe entregar la cosa en estado de servir para el uso convenido, en cualquier momento posterior del contrato, dada su naturaleza de tracto sucesivo, debe mantener la cosa en este estado, de la misma suerte que el arrendatario a través de prestaciones sucesivas va cumpliendo periódicamente su obligación de dar un equivalente por el uso o goce de la cosa. Los artículos 2412 fracción II y 2415 a 2417 del Código Civil para el Distrito Federal, regulan esta obligación de reparar a cargo del arrendador.

4.-Garantizar el uso pacífico de la cosa arrendada.- Otra obligación que tiene el arrendador, de carácter positivo, consiste en garantizar el goce pacífico de la cosa arrendada, contra actos jurídicos de tercero. Esta obligación del arrendador no se refiere a los actos materiales de tercero, es decir a los ataques de hecho que un tercero llevare a cabo. El arrendatario tiene expeditas sus acciones en su calidad de tal y si se trata de bienes inmuebles, puede intentar los interdictos para defender la posesión derivada que le concede el contrato, sin perjuicio de que está obligado a poner en conocimiento del arrendador toda novedad dañosa para que éste a su vez pueda defender la cosa. La responsabilidad del arrendador por la

perturbación en el goce pacífico de la cosa sólo existe cuando los terceros, fundándose en un derecho adquirido, perturban al arrendatario. Tal sería el caso de un usufructo constituido con anterioridad al arrendamiento; el usufructuario, dado su derecho real oponible a tercero podrá perseguir la cosa desposeyendo al arrendatario. También en los actos jurídicos de tercero que originen una perturbación, pueden mencionarse la existencia de un embargo una sevidumbre o cualquier otro gravamen anterior. Al respecto, los artículos 2412, fracción IV, 2418 y 2419 del Código Civil para el Distrito Federal, regulan ésta obligación del arrendador.

5.-Garantizar una posesión útil de la cosa arrendada.- El arrendador debe garantizar una posesión útil al arrendatario, es decir, responder de los daños y perjuicios que se le causen por los vicios o defectos ocultos de la cosa. Esta responsabilidad es objetiva, no depende de que el arrendador haya conocido los vicios o defectos y procede aún en el caso de buena fe por parte del arrendador. Dada la naturaleza de este contrato, a diferencia del comodato, la renta supone necesariamente el goce de una cosa útil, de tal modo que, si la cosa es inútil o padece de vicios o defectos ocultos, no existe ya interdependencia y solidaridad en las obligaciones recíprocas. No importa que el arrendador desconozca los vicios, o que los mismos se deban a causas ajenas a su voluntad; fundamentalmente falta al cumplimiento de su contrato, si no entrega un valor equivalente al beneficio que recibe.

Los artículos 2412 fracción V, y 2421 del Código Civil para el Distrito Federal, regulan la obligación de que tratamos al estatuir: “El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso: V.- A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento”. “El arrendador responde

de los vicios o defectos de la cosa arrendada que impidan el uso de ella, aunque él no los hubiese conocido o hubiesen sobre venido en el curso del arrendamiento, sin culpa del arrendatario. Este puede pedir la disminución de la renta o la rescisión del contrato, salvo que se pruebe que tubo conocimiento, antes de celebrar el contrato, de los vicios o defectos de la cosa arrendada”. Son aplicables en lo conducente los artículos 2142, 2143, 2146 y 2149 del Código Civil para el Distrito Federal, que se refieren en lo general a los vicios o defectos ocultos en los contratos conmutativos.

6.-Responder en los daños y perjuicios que se causen al arrendatario en el caso de que de arrendador sufra evicción.- Aún cuando esa obligación es propia de los contratos traslativos de dominio ya que la ley dice que por la evicción el “adquirente” de una cosa es privado de todo o parte de ella por sentencia que cuse ejecutoria, en razón de un derecho de tercero anterior a la adquisición, en el caso del arrendamiento, al obtener un tercero la restitución de la cosa arrendada, se priva al arrendatario del uso de la misma. La responsabilidad del arrendador dependerá de que haya conocido el mejor derecho de un tercero o de que ignorase ese derecho.

En uno y otro caso deberá indemnizar al arrendatario de los daños y perjuicios causados por haber sido privado de la cosa antes del término de expiración del contrato. El artículo 2412 del Código Civil para el Distrito Federal, sólo menciona la obligación de garantizar el uso y goce pacífico y útil de la cosa arrendada y las otras que ya hemos analizado; pero no contiene la que en este momento nos ocupa. Sin embargo en el capítulo relativo a la terminación del arrendamiento se dispone en el artículo 2483 Código Civil para el Distrito Federal, que el mismo puede terminar por evicción de la cosa arrendada. Al decir este

artículo en su fracción VIII que el arrendamiento concluye por evicción se acepta la hipótesis de la terminación anticipada y la posibilidad de que se causen daños y perjuicios serios al arrendatario. En los artículos 2434 y 2431, del Código Civil para el Distrito Federal, sí se regula esta obligación en los siguientes términos: Si la privación del uso proviene de la evicción del predio, se observará lo dispuesto en el artículo 2431, del Código Civil para el Distrito Federal, y si el arrendador procedió con mala fe, responderá también a los daños y perjuicios. Se por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si éste dura más de dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato. Como la evicción desde el momento en que procede supone un mejor derecho de tercero que logra la restitución de la cosa, la responsabilidad del arrendador es independiente de la buena fe ya que ella procede contra el dueño o poseedor legítimo del bien.

Los artículos 2126 y 2127, del Código Civil para el Distrito Federal, según haya buena o mala fe cuando el comprador sufra evicción, son aplicables por analogía para regular la responsabilidad del arrendador en los casos en que el arrendatario se vea privado de la cosa por evicción. En el caso que analizamos, como el arrendamiento supone que la renta se paga por el uso y goce que se va prestando, no hay restitución de precio. En el arrendamiento, los gastos del pleito de evicción no pueden causarse por el arrendatario y en la compraventa si son generalmente erogados por el comprador. En el arrendamiento puede el arrendatario ejecutar mejoras útiles y necesarios tomando en cuenta un largo plazo; antes de obtener el provecho relativo a esas mejoras, es privado de la cosa, está facultado para exigir el importe de ellas, a no ser que en la sentencia se resuelva que el eviccionante las pague.

Estimamos que el arrendatario si tiene derecho de exigir al arrendador, cuando éste hubiere procedido de mala fe, el pago de las mejoras voluntarias que hubiere hecho en la cosa arrendada, confiando en que podría disfrutar de las mismas durante todo el término estipulado en el contrato. Además, el arrendador debe resarcir al arrendatario, cuando proceda también de mala fe de todas aquellas ganancias que pudo haber obtenido y que no percibió por la expiración anticipada del contrato, así como de las mermas que en su patrimonio sufiere. Generalmente en los arrendamientos de fincas rústicas destinadas a la agricultura, de predios para el comercio o la industria, esos daños pueden demostrarse de manera directa.

También en los arrendamientos para casa habitación es posible comprobar el monto de las erogaciones, la merma en el patrimonio, realizada por la anticipación en el vencimiento del contrato.

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 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 substancia. Tampoco puede intervenir de tal manera que impida o embarace el uso o goce, excepto cuando deba hacer reparaciones en la cosa. Está excepción es forzosa por que 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. Esta obligación está expresamente consagrada en el artículo 2412, del Código Civil para el Distrito Federal, fracción III: El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso: A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables”, en relación con el artículo 2414: del Código Civil para el Distrito Federal, “El arrendador no puede, durante el arrendamiento, mudar la forma de la cosa arrendada ni intervenir en el uso legítimo de ella salvo el caso designado en la fracción III del artículo 2412, del Código Civil para el Distrito Federal.

8.-Pagar las mejoras hechas por el arrendatario y devolverle el saldo que hubiere a su favor al terminar el contrato.- Los artículos 2423, 2424 y 2422 del Código Civil para el Distrito Federal, reglamentan respectivamente las dos obligaciones citadas en la forma siguiente :
Corresponde al arrendador pagar las mejoras hechas por el arrendatario: I.- Si en el contrato, o posteriormente, lo autorizó para hacerlas y se obligó a pagarlas; II.- Si se trata de mejoras útiles y por culpa del arrendador se rescindiere el contrato; III.- Cuando el contrato fuere por tiempo indeterminado, si el arrendador autorizó al arrendatario para que hiciera mejoras y antes de que transcurra el tiempo necesario para que el arrendatario quede compensado con el uso de las mejoras de los gastos que hizo, da el arrendador por concluido el arrendamiento. Si al terminar el arrendamiento hubiere algún saldo a favor del arrendatario, el arrendador deberá devolverlo inmediatamente, a no ser que tenga algún derecho de ejercitar contra aquél; en este caso depositará judicialmente el saldo referido.

9.-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 ventas respecto de cualquier otro interesado en el nuevo contrato.- Al efecto el artículo 2447 del Código Civil para el Distrito Federal, regula esta obligación en los siguientes términos: 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 está al corriente en el pago de la renta, a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento de la finca. También gozará del derecho del tanto si el propietario quiere vender la finca arrendada, aplicándose en lo conducente lo dispuesto en los artículos 2304 y 2305, del Código Civil para el Distrito Federal.

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

1.-Pagar la renta.- La primera y fundamental obligación del arrendatario consiste en satisfacer la renta en forma y tiempo convenidos y a falta de convenio, de acuerdo con las reglas que el Código contiene y que veremos a continuación. El artículo 2425 fracción I, del Código Civil para el Distrito Federal, dispone: El arrendatario está obligado: I.- A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos. La renta, en el arrendamiento, debe consistir en un precio cierto, a diferencia de la compraventa, no debe ser precisamente en dinero; puede estipularse por concepto de renta el pago de frutos con tal que sean ciertos, es decir, determinados.

Expresamente en el artículo 2399, del Código Civil para el Distrito Federal, se dice que “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”. Este requisito de certeza y de terminación en la renta, significa dos cosas: 1º.- Que el precio sea cierto en oposición a simulado; precio verdadero es el cierto, de tal manera que si se simula, podrá tratarse de otro contrato, generalmente de un comodato si la concesión del uso es gratuita. 2º.- También el precio cierto se entiende como precio determinado, en este caso la certeza equivale a precisión. Para la renta expresamente exige el artículo 2399, del Código Civil para el Distrito Federal, que además de cierta, sea determinada. En otros contratos se admite que el objeto sea determinable en función de ciertos datos de tiempo o de elementos que baya aportando el contrato, cuando es de tracto sucesivo; por ejemplo, el de suministro de combustible en la medida necesaria para el funcionamiento de una fabrica; en este contrato el objeto no es determinado cuando se celebra la operación, pero sí determinable atendiendo a datos y elementos que proporciona el mismo contrato.

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

El precio en dinero siempre es determinado y por esto el artículo exige que cuando se paguen la renta en especie, se determine. Como en la compraventa, la venta debe ser además justa, es decir, debe haber una proporción entre el valor del uso o goce de la cosa y el monto de la renta, de lo contrario existiría lesión. Este requisito sólo podemos exigirlo en el Código vigente. Conforme al anterior, aún cuando el precio del arrendamiento fuese injusto, es decir, notoriamente desproporcionado en más o menos, en relación con el valor

del uso o goce de la cosa, el arrendatario o el arrendador respectivamente, no podía pedir la rescisión del contrato por lesión. En el Derecho Francés tampoco se exige en el arrendamiento que el precio sea justo. En el Código de 1884, sólo en el contrato de compraventa, cuando existía una desproporción enorme que matemáticamente calculaba dicho ordenamiento, procedía la lesión; pero conforme al actual, en todo contrato conmutativo, cuando haya desproporción notoria en el valor de las prestaciones, procede la lesión. Por tanto, debemos decir, aplicando el artículo 17 del mismo que el precio en el arrendamiento, además de ser cierto en el sentido de verdadero y determinado, debe ser justo.

También en el arrendamiento, como en la compraventa, es el precio un elemento esencial del acto jurídico. Constituye el objeto directo de la obligación del arrendatario y el objeto indirecto del contrato, de tal manera que si en un arrendamiento no se determina el precio, el contrato es inexistente como arrendamiento. Este objeto directo de la obligación del arrendatario e indirecto del contrato, debe guardar además de la relación de proporcionalidad 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. Toda perturbación en ese uso libera al arrendatario del pago de la renta correspondiente por el tiempo que dure la perturbación. Si está es parcial, la renta debe reducirse proporcionalmente al uso concedido. Si es total, el arrendatario no está obligado a pagar la renta y si se impide el uso de la cosa al arrendatario por más de dos meses, habrá una causa para pedir la rescisión del contrato, aunque el impedimento provenga de caso fortuito, fuerza mayor o incluso, cuando en arrendador impida el uso para efectuar reparaciones en la cosa. La interdependencia entre el

uso y la renta está reglamentada debidamente en los artículos 2426, 2429, 2431, 2432 y 2445, del Código Civil para el Distrito Federal, Dice así el artículo 2426, “El arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba la cosa arrendada, salvo pacto en contrario”. Conforme al artículo 2429, del Código Civil para el Distrito Federal, que establece: “El arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada”. Este artículo debe entenderse salvo pacto en contrario, ya que es un derecho renunciable, no es de interés público, como en otras materias relativas al mismo contrato. En principio, el arrendatario paga la renta día a día y, por tanto, sólo está obligado a cubrirla, hasta el día en que entregue la cosa, pero puede convenirse que todo mes que comience se hará exigible en su totalidad, aunque el arrendatario desocupe antes de que transcurra el mes. Los artículos 2431, 2432, y 2445, del Código Civil para el Distrito Federal, estatuyen: “Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si éste dura más de dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato”. “Si sólo se impide en parte el uso de la cosa, podrá el arrendatario pedir la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos, a no ser que las partes opten por la rescisión del contrato, si el impedimento dura el tiempo fijado en el artículo anterior”. “El arrendatario que por causa de reparaciones pierda el uso parcial o total de la cosa, tiene derecho a no pagar el precio del arrendamiento, a pedir la reducción de ese precio o la rescisión del contrato, si la pérdida del uso dura más de dos meses en sus respectivos casos”.

El artículo 2431, del Código Civil para el Distrito Federal, se refiere al caso fortuito o fuerza mayor y, a pesar de ello, la interdependencia entre la renta y el uso sigue existiendo. El artículo 2432, del Código Civil para el Distrito Federal, reglamenta el impedimento

parcial. Lo dispuesto en estos dos preceptos no es renunciable, a diferencia de lo previsto en el artículo 2429, del Código Civil para el Distrito Federal, para que el arrendatario pague la renta hasta el día en que entregue la cosa, cuya estipulación si es renunciable.

La interdependencia entre el precio y el uso de la cosa se considera en el arrendamiento de interés público, de tal manera que aún cuando sea un derecho patrimonial y la persona capaz, está facultada para renunciar anticipadamente sus derechos patrimoniales, el legislador a querido imponer a pesar de la voluntad de las partes la reciprocidad entre renta y uso, asiendo irrenunciable el derecho del arrendatario.

En cuanto al cumplimiento de esta obligación fundamental del arrendatario de pagar el precio, el Código modifica las reglas generales para la exactitud en cuanto al tiempo. Es decir, no se aplican las reglas del artículo 2080, Código Civil para el Distrito Federal, para determinar el día en que la renta será exigible cuando no hubiere pacto expreso al respecto. Sobre el particular dicen los artículos 2452, del Código Civil para el Distrito Federal, para el arrendamiento de fincas urbanas, 2454 para la fincas rústicas y 2461 a 2464, para el arrendamiento de bienes muebles: “La renta debe pagarse en los plazos convenidos, 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” (Artículo 2452 Código Civil Distrito Federal). “La renta debe pagarse en los plazos convenidos, y a la falta de convenio, por semestres vencidos” (Artículo 2454 Código Civil para el Distrito Federal). “Si la cosa se arrendó por años, meses, semanas o días, la renta se pagará al vencimiento de cada uno de estos términos, salvo convenio en contrario” (Artículo 2461, Código Civil para el Distrito Federal). “Si el

contrato se celebra por un término fijo, la renta se pagará al vencerse el plazo, salvo convenio en contrario” (Artículo 2462, Código Civil para el Distrito Federal). Si el arrendamiento devuelve la cosa antes del tiempo convenido, cuando se ajuste por un solo precio, está obligado a pagarlo íntegro; pero si el arrendamiento se ajusta por periodos de tiempo sólo está obligado a pagar los periodos corridos hasta la entrega (Artículo 2463 Código Civil para el Distrito Federal). El arrendatario está obligado a pagar la totalidad del precio, cuando se hizo el arrendamiento por tiempo fijo y los periodos sólo se pusieron como plazos para el pago (Artículo 2464, Código Civil para el Distrito Federal). La renta deberá de pagarse, salvo pacto en contrario en el domicilio del arrendatario. Este precepto no es sino un aplicación al caso de la regla general contenida en el artículo 2082, del Código Civil para el Distrito Federal, conforme al cual: Por regla general el pago debe hacerse en el domicilio del deudor, salvo que las partes convinieren otra cosa, o que lo contrario se desprenda de las circunstancias de la naturaleza de la obligación o de la ley. Si se han designado varios lugares para hacer el pago, el arrendador puede elegir cualquiera de ellos. En cuanto a la exactitud en el modo, el arrendatario no puede hacer pagos parciales y respecto a la substancia, en arrendatario debe entregar exactamente el precio convenido, sea en dinero, o la cosa equivalente determinada. El artículo 2430, del Código Civil para el Distrito Federal, dispone: Si el precio del arrendamiento debiere pagarse en frutos y el arrendatario no los entregue 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.- Esta obligación está regulada respectivamente por los artículos 2425 fracción III, 2441, 2415, 2419, 2440, 2444, y 2467 a 2470 del Código Civil para el Distrito Federal, que a continuación se transcriben: El arrendatario

está obligado: III.- A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella. Artículo 2441, del Código Civil para el Distrito Federal, “El arrendatario no puede, sin 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 reciba, siendo, además, responsable de los daños y perjuicios”. Artículo 2415, del Código Civil para el Distrito Federal, 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. Artículo 2419, del Código Civil para el Distrito Federal, “ El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del propietario, en el más breve término posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o abiertamente prepare en la cosa arrendada so pena de pagar los daños y perjuicios que cause con su omisión”. Lo dispuesto en este artículo no priva al arrendatario del derecho de defender, como poseedor, la cosa dada en arrendamiento. Artículo 2440, del Código Civil para el Distrito Federal, “El arrendatario que va a establecer en la finca arrendada una industria peligrosa, tiene obligación de asegurar dicha finca contra el riesgo probable que origine el ejercicio de esa industria”. Artículo 2444, del Código Civil para el Distrito Federal, “El arrendatario debe hacer las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia, que regularmente son causados por las personas que habitan el edificio”. Artículo 2467, del Código Civil para el Distrito Federal, “El arrendatario está obligado a hacer las pequeñas reparaciones que exija el uso de la cosa dada en arrendamiento”. Artículo 2468, del Código Civil Distrito Federal, “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”. Artículo 2469, del Código Civil para el Distrito Federal, “Aún cuando la pérdida o deterioro sobrevengan por

caso fortuito, serán a cargo del arrendatario, si éste usó la cosa de un modo no conforme con el contrato, sin cuyo uso no habría sobrevenido el caso fortuito”. Artículo 2470, del Código Civil para el distrito Federal, “El arrendatario está obligado a dar de comer y beber al animal durante el tiempo en que lo tiene en su poder, de modo que no se desmejore, y a curarle las enfermedades ligeras, sin poder cobrar nada al dueño”.

Se advierte en estas distintas manifestaciones, que el fin primordial es conservar la cosa, tanto ejecutando actos que implican una custodia, como absteniéndose de ejecutar aquellos que necesariamente alteran su forma o substancia o implican un daño.

2.-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 obligación del arrendatario consiste en responder de los daños y perjuicios que por su culpa se causen en la cosa arrendada, o bien, de todos los que se origine por culpa de sus sirvientes, parientes o demás personas que habiten o visiten la finca o cosa arrendada. El Artículo 2425, del Código Civil para el Distrito Federal, dispone que: “El arrendatario esta obligado: II.- A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios”. Para regular esta obligación del arrendatario se aplican las reglas y principios clásicos de la teoría de la culpa, o sea, de la responsabilidad subjetiva. Hay una presunción de culpa en todo daño causado a la cosa por el arrendatario, sus sirvientes o familiares. Como en toda obligación de custodiar y conservar cosa ajena , el arrendatario debe responder de sus actos dolosos o culposos y en cuanto a los últimos, debe hacer la distinción que formulamos para el comodato, fijando los tres grados de la culpa; grave, leve y levísima y, por consiguiente, la explicación que también hicimos para

el arrendamiento; como éste es un contrato bilateral y oneroso, no se exige al arrendatario la diligencia máxima que según el derecho romano sólo pueden observar los diligentísimos padres de familia. Dado que paga un precio por el uso de la cosa, no debe observar la diligencia estricta que la ley exige al comodatario y, por consiguiente, no responde de la culpa levísima. Por ello, en los casos ajenos a su voluntad, que no supongan culpa, no tiene responsabilidad alguna. En consideración aparte veremos que para los daños y perjuicios causados por incendio se aplica estrictamente la doctrina de la culpa. Tampoco responde como el comodatario, en los casos en que prefiera salvar sus bienes propios, antes que los dados en arrendamiento, o bien, en los casos en que se ha estimado la cosa, pues la estimación de la misma, que en el comodato obliga al comodatario su precio cuando se destruye por caso fortuito, no impone el arrendatario esa obligación si demuestra la hipótesis de caso fortuito.

También en la destrucción por incendio, una de las excepciones que puede oponer el arrendatario es demostrar el caso fortuito, fuerza mayor o vicios de construcción. Aún cuando el Código reglamenta como obligación diferente la responsabilidad del arrendatario por incendio, la que por su interés merece un estudio aparte, debemos considerar la cosa y de la de responder de los daños causados por su culpa.

4.-Responder en los casos de incendio.- Distingue el Código para los casos de incendio de las cosas arrendadas varias situaciones que son: 1º- Cuando se trata de arrendatario único. 2º.- Cuando el bien ha sido arrendado a diversas personas. 3º.- Cuando el dueño de la cosa o el arrendador vive o habita la cosa arrendada en unión de los demás arrendatarios; y 4º.-

Cuando el incendio se origina en determinada localidad. Estos cuatro casos tienen diferente reglamentación jurídica.

La primera hipótesis, que es la 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. En este aspecto la doctrina de la culpa tiene una modalidad. Se parte de la presunción *juris tantum* de responsabilidad, pero esta modalidad no es una excepción, porque la propia doctrina de la culpa reconoce presunciones *juris tantum* en diversos casos, por ejemplo, para la responsabilidad de los patrones, tutores y maestros de escuela por los daños y perjuicios causados por los obreros, pupilos o alumnos. La presunción a cargo del arrendatario sólo puede quedar destruida por las siguientes excepciones: 1a.- Cuando el arrendatario demuestre que el incendio se originó por caso fortuito. 2a.- Por vicio o defecto de construcción. 3a.- Por que el incendio comenzó en otra parte y tomó todas las precauciones para evitar que se propagara; y 4a.- Cuando demuestre que el incendio no pudo comenzar, en la localidad arrendada. Los Artículos 2435 y 3436, del Código Civil para el Distrito Federal, disponen al efecto: “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 diversos arrendatarios. También en este caso la ley procede a base de presunciones. Sino puede determinarse en

dónde dio principio el incendio, se considera que todos los arrendatarios son responsables a prorrata en relación con el monto de la renta. Dice así el Artículo 2437, del Código Civil para el Distrito Federal, “Cuando son varios los arrendatarios y no se sabe dónde comenzó el incendio, todos son responsables propiamente a la renta que paguen, y si el arrendador ocupa parte de la finca, también responderá proporcionalmente a la renta que a otra parte fijen peritos. Si se prueba que el incendio comenzó en la habitación de uno de los inquilinos, solamente éste será el responsable”. En este aspecto el Código Civil actual organiza una responsabilidad diferente que es anterior. Este consagraba la responsabilidad mancomunada, pero, bajo esa legislación, mancomunidad significaba solidaridad y, por tanto el arrendador podía exigir la totalidad de la responsabilidad a cualquiera de los arrendatarios. En cambio, el vigente Código dice con claridad que cada arrendatario responderá proporcionalmente al monto de su renta.

La tercera hipótesis está prevista en el mismo Artículo 2437, del Código Civil del Distrito Federal, al decir que: “Si el arrendador ocupa parte de la finca, también responderá proporcionalmente a la renta que a esa parte fijen peritos”. El Código de 1884 también disponía que cuando el arrendador ocupaba parte de la finca, sería responsable proporcionalmente por la renta que fijarían peritos. Esto nos hace pensar que cuando ese Código habla de mancomunidad, no quiso identificar (para el arrendamiento en los casos de incendio), mancomunidad y solidaridad, porque permitía que, cuando el arrendador ocupaba parte de la finca, su responsabilidad fuera a prorrata y es lógico suponer que esa misma regla quiso aplicarse para los demás arrendatarios; sin embargo, el Código de 1884 empleaba la palabra responsabilidad mancomunada en el capítulo de mancomunidad, decía que ella equivalía a solidaridad, lo que el Código actual modifica determinando que la

mancomunidad no es la solidaridad, sino obligación a prorrata. La cuarta hipótesis está prevista en el Artículo 2436, del Código Civil para el Distrito Federal, conforme al cual: “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”. Es también aplicable al párrafo último del Artículo 2437, del Código Civil para el Distrito Federal, al disponer: “Si se prueba que el incendio comenzó en la habitación de uno de los inquilinos, solamente éste será el 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. Está 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. Los artículos 2441 a 2443, del Código Civil para el Distrito Federal, respectivamente dispones: “El arrendatario no puede, sin 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 reciba, siendo además, responsable de los daños y perjuicios”. “Si el arrendatario ha recibido la finca con expresa descripción de las partes de que se compone, debe devolverla, al concluir el arrendamiento, tal como la recibió, salvo lo que hubiere percibido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable. La ley presume que el arrendatario que admitió la cosa arrendada sin la descripción expresada en el artículo anterior, la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario”. Esta obligación de restituir está íntimamente ligada con la terminación del

contrato de arrendamiento. Como en todo contrato de tracto sucesivo, su forma de extinción está expresamente regulada por la ley, y comprende no sólo los casos de extinción normal por cumplimiento del plazo, sino también los rescisión y nulidad. A esta materia consagra el Código multicitado un capítulo completo pero en forma particular son los artículos 2483 a 2496 del Código Civil para el Distrito Federal, los que regulan esta situación.

2.3. SUBARRENDAMIENTO Y CESIÓN DE DERECHOS.

Subarrendamiento.- Estudiaremos un problema de constante aplicación en la práctica, referente al subarrendamiento y a la cesión de los derechos del arrendatario. Hay subarrendamiento cuando el arrendatario arrienda la misma cosa que recibió en arrendamiento, es decir, respecto de una misma cosa existen dos contratos sucesivos de arrendamiento. Para que el arrendatario pueda a su vez arrendar la cosa que ha recibido, necesita tener capacidad especial para celebrar este contrato o en otras palabras, no basta la capacidad general para contratar sino que es menester tener autorización general o especial del arrendador. Dice al efecto el artículo 2480, del Código Civil para el Distrito Federal, “El arrendatario no puede subarrendar la cosa arrendada en todo, ni en parte, ni ceder sus derechos sin consentimiento del arrendador, si lo hiciere, responderá solidariamente con el subarrendatario de los daños y perjuicios”. La situación es diferente según sea la capacidad del arrendatario para subarrendar; si tiene una autorización general, el contrato de subarrendamiento es válido, pero existen dos contratos independientes que regulan relaciones jurídicas de personas diversas. Además del contrato de arrendamiento primordial, se forma con independencia absoluta del de subarrendamiento. Es directamente responsable el subarrendatario al subarrendador, que es el arrendatario en el primer

contrato. Artículo 2481 Código Civil para el Distrito Federal, Si el subarriendo se hiciera en virtud de la autorización general concedida en el contrato, el arrendatario será responsable al arrendador, si él mismo continuara en el uso o goce de la cosa. La autorización general sólo significa que no habrá causa de rescisión del arrendamiento inicial, y que subsiste la responsabilidad del arrendatario para que en los casos de daños o incumplimiento de las demás obligaciones responda directamente ante el arrendador.

En la otra hipótesis, cuando exista autorización especial para subarrendar, que puede otorgarse en el momento del subarriendo o posteriormente, se opera un cambio sólo en uno de los sujetos del contrato, el arrendatario, subrogándose en todos sus derechos y obligaciones, el subarrendatario.- Dice al respecto al artículo 2482, del Código Civil para el Distrito Federal, “Si el arrendador aprueba expresamente el contrato especial de subarriendo el subarrendatario queda subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendatario, a no ser que por convenio se acuerde otra cosa”. “El arrendatario queda liberado y desligado de la relación jurídica, y entra en la misma el subarrendatario con todas las obligaciones y derechos del primero”.

En el artículo 2480, del Código Civil para el Distrito Federal, ante la hipótesis de una autorización general para subarrendar, se mantiene una independencia absoluta de los dos contratos y, por consiguiente para nada se modifica la situación jurídica del arrendamiento inicial en las obligaciones del arrendatario. En el artículo 2482, del Código Civil para el Distrito Federal, tenemos regulada una subrogación legal, para que el subarrendamiento sustituya al arrendatario y, por tanto, desaparece toda responsabilidad y obligación en este, quedando desligado de la relación jurídica primitiva. Pueden existir, conforme al artículo 2482, del Código Civil para el Distrito Federal, una simple subrogación o una novación.

Habrá la primera cuando el subarrendamiento se ejecute en los mismos términos del arrendamiento, es decir, cuando el subarrendatario acepte sustituir al arrendatario y, a su vez el arrendador dé su conformidad expresa. En este caso, en nada se modifica la relación jurídica primitiva teniendo las mismas obligaciones, términos, plazos y condiciones, y por esto, la ley habla de subrogación, como una forma de transmisión de la relación jurídica primitiva. En el subarrendamiento con autorización especial existe en realidad una cesión de derechos con su correspondiente cesión de deudas, y por ello, es menester la aprobación del arrendador. El arrendatario podría en principio ceder sus derechos sin consentimiento del arrendador, porque todo acreedor puede hacerlo sin consultar a su deudor; pero como los derechos del arrendatario para usar y gozar de la cosa están ligados con sus obligaciones, no podrían separarse. En la cesión de éstas, es menester siempre que el acreedor acepte expresa o tácitamente al nuevo deudor y es con motivo del subarrendamiento, como aplicamos la disposición general del Código de que el acreedor debe aceptar en este caso de manera expresa al nuevo deudor. Por la misma razón dice el artículo 2480, del Código Civil para el Distrito Federal, que el arrendatario no podrá ceder sus derechos sin el consentimiento del arrendador. La aceptación expresa, cuando el arrendador aprueba expresamente el contrato especial de subarriendo, origina en realidad una subrogación, por cuanto que el subarrendatario adquiere todos los derechos y obligaciones del arrendatario. Estos son los aspectos distintos entre el arrendamiento y el subarrendamiento, por los vínculos jurídicos entre el arrendador y el subarrendatario no existirán si no ha dado aquél su aprobación expresa para el subarrendamiento, es por ello que el suscrito ha denominado contrato principal al primero y secundario al segundo, en tanto que siempre se requiere hablar en primera instancia de arrendamiento para luego poder hablar de la otra figura jurídica.

Ahora bien, a continuación analizaré lo relativo a la cesión del derecho del arrendatario, sobre el particular el Código Civil del Distrito Federal regula el sistema general de cesión de los derechos del arrendatario, sólo se opera validamente con autorización expresa del arrendador. En la cesión existe una figura diferente del subarrendamiento la cual puede ser consecuencia de diferentes operaciones y revestir una forma distinta ya que la ley de la materia debe observar la forma de la operación jurídica de la cual se manifiesta como consecuencia. Puede existir una cesión, en la aportación de derechos a una sociedad, por ejemplo. El arrendatario constituye una sociedad y aporta sus derechos que tiene con tal calidad. En este caso la cesión debe revestir la forma del contrato de sociedad. Puede el arrendatario vender el giro mercantil, incluyendo sus derechos de arrendatario del local, hipótesis en la cual la cesión observaría la forma de la renta de la negociación; o puede ser independiente de toda operación jurídica ejecutarse en firma onerosa o gratuita, en cuyo caso observaría las formalidades propias de la cesión de derechos.

En cuanto a las consecuencias jurídicas en la cesión hay un simple cambio de sujeto en la relación jurídica y por tanto queda desligado al arrendatario. En el subarrendamiento pueden subsistir, como se ha visto, cuando hay autorización general, el contrato primitivo de arrendamiento y el subarrendamiento, como independencia absoluta; o puede desligarse al arrendatario, como ocurre en toda cesión, en los casos de autorización expresa.

Otro de los puntos a tratar en materia de arrendamiento es el relativo a la novación. Se dice que hay novación en un contrato, cuando las partes lo alteran substancialmente, de manera que se substituye por otra, la relación jurídica primitiva.

La novación subjetiva se distingue de la cesión de derechos, o del subarrendamiento, en virtud de puede referirse al arrendador o arrendatario y además no sólo se cambia el sujeto activo o pasivo de la relación, sino que se crea una nueva obligación, extinguiéndose el primer contrato de arrendamiento. En cambio, en el subarrendamiento y cesión de derechos, continúa el mismo arrendamiento concertado.

En los casos en que simplemente se altera el término del arrendamiento, no existe una novación; el término es una modalidad que no afecta la naturaleza misma de la relación jurídica, simplemente difiere o aplaza su exigibilidad. Por el contrario si el contrato de arrendamiento se sujeta a una condición suspensiva o resolutoria esta modalidad si altera la existencia misma del vínculo; se transforma un arrendamiento que otorgaba derechos definitivos y adquiridos, por una expectativa que puede no realizarse bajo condición resolutoria, también se altera substancialmente la obligación, por que puede está terminar en el momento en que se realice el acontecimiento futuro.

Por último en los siguientes puntos me referiré a la terminación y rescisión del arrendamiento estableciendo las causas y motivos en uno y otro caso de acuerdo a la ley de la materia.

2.4. TERMINACIÓN DEL ARRENDAMIENTO.

1.- Diversas causas que dan término al contrato de arrendamiento.- En el Artículo 2483, del Código Civil del Distrito Federal, se enumeran las causas que ponen término al contrato de arrendamiento y textualmente dice:

EL ARRENDAMIENTO PUEDE TERMINAR:

I.- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley o por estar satisfecho en objeto para que la cosa fue arrendada;

II.- Por convenio expreso;

III.- Por nulidad;

IV.- Por rescisión;

V.- Por confusión;

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

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

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

IX. Por venta judicial en términos del artículo 2495.

De la transcripción anterior se infiere que en el artículo mencionado encontramos causas generales a todo contrato, como la terminación del plazo, el mutuo disenso, la realización de la condición resolutoria, la rescisión, la nulidad, la pérdida o destrucción de la cosa, la

expropiación de la misma y finalmente la evicción; pero además, tenemos causas especiales propias del arrendamiento.

Estas causas especiales se refieren a la terminación del contrato cuando es por término llamado voluntario o indefinido. Los Artículos 2478 y 2479, del Código Civil para el Distrito Federal, estatuyen: “Todos los arrendamientos, sean de predios rústicos o urbanos que no se han celebrado por tiempo expresamente determinado, conclúan a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso a la otra parte dado en forma indubitable, con dos meses de anticipación si el predio es urbano, y con un año si es rústico. Dado el aviso a que se refiere el Artículo anterior, el arrendatario del predio urbano está obligado a poner cédulas y a mostrar el interior de la cosa a los que pretendan verla”.

Por último, señalaré que por lo que hace a los predios rústicos se observará lo dispuesto en los Artículos 2456 y 2458, del Código Civil Federal.

El Código Civil, también regula una modificación que no existía en la legislación anterior, y es la que se refiere a la prórroga obligatoria del contrato de arrendamiento, acabando con ello los privilegios que tenía el arrendador protegiendo de esta forma al arrendamiento que haya durado más de cinco años y haya efectuado mejoras de importancia.

Artículo 2485, actualmente derogado del ordenamiento jurídico invocado dispone que: “Vencido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el inquilino, siempre que esté al corriente en el pago de las rentas a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato. Podrá el arrendador aumentar hasta un 10% la renta anterior, siempre que demuestre que los

alquileres en la zona de que se trata han sufrido un alza después de que se celebró el contrato de arrendamiento”. DEROGADO

Sobre este precepto se presenta el problema de determinar si la prórroga forzosa del artículo 2485, del Código Civil Federal, por un año a favor del arrendatario, sólo se presenta en los contratos a término fijo, o si puede ocurrir en los de término voluntario. DEROGADO

A simple vista y como lo sostiene el Maestro Rojina Villegas, desde el punto de vista gramatical, tal parece que esa prórroga forzosa sólo tiene lugar en aquellos casos en que se han fijado un plazo transcurrido éste y si el inquilino está al corriente en sus rentas, tiene derecho a la prórroga por un año.¹⁴

Por su parte el criterio de la Corte que ha emitido a este precepto ha sido en el sentido de aplicarlo sólo a los contratos de término fijo.

Sin embargo comparto el criterio del autor primeramente citado ya que en los contratos por tiempo indeterminado una vez que cualesquiera de las partes da el aviso previo y transcurre el término fijado, se vence el contrato de arrendamiento y que es hasta el momento en que se vence, por el transcurso de dos meses o un año, según sea la finca urbana o rustica, cuando tendrá lugar la prórroga autorizada por el artículo 2485, del Código Civil para el Distrito Federal.

¹⁴ ROJINA VILLEGAS, Rafael. Op. cit., p. 265.

La justificación de esta interpretación, sostiene el citado autor se debe a que tomo en cuenta que si el arrendamiento por término fijo impone al arrendador una prórroga forzosa, a pesar de la voluntad expresa de las partes de dar por concluido el contrato con la llegada de cierto día, a mayorías de razón, cuando es por tiempo indefinido.

Que no exista una manifestación de voluntad expresa podrá concluir en cierta fecha, el arrendatario debe gozar de esta prórroga que por razones de interés público autoriza la ley, aún derogando uno de los propios fundamentos del contrato como resulta ser “La autonomía de la voluntad. Se trata por consiguiente, de una modalidad independiente voluntad de las partes, de una prerrogativa que debe tener el arrendatario, de una obligación impuesta al arrendador aún en los casos en que se estipuló un término para finiquitar el contrato.

Tácita Reconducción.- Otro de los aspectos que regulaba el Código Civil del Distrito Federal, en sus artículos 2486 a 2488, era la tácita reconducción y que textualmente dispone: Si después de terminado el arrendamiento y su prórroga si la hubo, y continua el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio y éste es rústico, se entenderá renovado el contrato por un año. (artículo 2486 del Código Civil Federal). DEROGADOS

En el caso del artículo anterior, si el predio fuera urbano, el arrendamiento continuara por tiempo indefinido, y el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato con arreglo a lo que pagaba. (Artículo 2487 del Código Civil para el Distrito Federal).

Por su parte el artículo 2488, del Código Civil para el Distrito Federal, dispone que: Cuando haya prórroga en el contrato de arrendamiento, y en los casos de que hablan los dos artículos anteriores, cesan las obligaciones otorgadas por un tercero para la seguridad del arrendamiento, salvo convenio en contrario, haciendo una interpretación integral y armónica de estos preceptos deducimos que la tácita reconducción no es otra cosa que la prórroga, por manifestación tácita de la voluntad cuando el arrendador permite que el arrendatario, continúe en el uso de la cosa y acepte el pago de la renta. En la tácita reconducción existe pues un consentimiento tácito que se deriva de hechos indubitables, que demuestran la intención en el arrendatario de continuar en el uso o goce de la cosa y el arrendador, de permitir que se continúe en esa situación. Tiene lugar esta figura, cuando se vence el contrato de arrendamiento, o su prórroga, si la hubo, de tal manera que se transforma de término fijo en término voluntario si se trata de una finca urbana, o bien se entenderá renovado el contrato por un año, si el predio fuere rústico.

Rescisión del contrato de arrendamiento.- Por último y a efecto de terminar con este capítulo las siguientes líneas estarán destinadas al análisis de la rescisión del contrato de arrendamiento que es otra forma de terminación del arrendamiento.

En efecto, la rescisión tiene lugar en el caso de incumplimiento de las obligaciones del arrendador o del arrendatario, de tal suerte que todas las obligaciones que hemos estudiado para ambas partes son base para que opere la figura jurídica de la rescisión y los casos de incumplimiento. En forma específica la ley de la materia se refiere a la rescisión por hecho imputable al arrendatario, cuando no paga la renta y cuando su arriendo sin autorización del arrendador.

Los artículos 2489 y 2492, del Código Civil para el Distrito Federal, regulan los principales casos de rescisión del arrendamiento, en los términos siguientes:

- I. Por falta de pago de la renta en los términos previstos en la fracción I del artículo 2425;
- II. Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 2425;
- III. Por el subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto en el artículo 2480.
- IV. Por daños graves a la cosa arrendada imputables al arrendatario; y
- V. Por variar la forma de la cosa arrendada sin contar con el consentimiento expreso del arrendador, en los términos del artículo 2441.
- VI. En los demás casos previstos por la Ley.

En los casos del artículo 2445, del Código Civil para el Distrito Federal, el arrendatario podrá rescindir el contrato cuando la pérdida del uso fuere total, y aún cuando fuere parcial, si la reparación durare más de dos meses.

Por último los artículos 2416, 2420, 2421, 2431, 2432, 2433, 2434 y 2445 del Código Civil para el Distrito Federal, regula casos especiales de rescisión del arrendamiento los cuales suponen incumplimiento del arrendador, pero para evitar la voluminosidad de este trabajo y tomando en cuenta de que no es su objetivo central no se analizan los preceptos legales

invocados, pero de ello podemos inferir y concluir que es el incumplimiento de las obligaciones de los contratantes el que siempre origina la rescisión del contrato lo que también produce el imperativo para la parte responsable de pagar los daños y perjuicios a la otra que resulte afectada así como la acción para demandar procesalmente hablando la terminación de dicho acto jurídico por haber operado cualquiera de las causales que se han analizado en este capítulo.

C A P Í T U L O III

ESTUDIO COMPARATIVO ENTRE LAS DISPOSICIONES QUE REGULAN AL ARRENDAMIENTO, SUBARRENDAMIENTO O SUBARRIENDO Y LA CESION DE DERECHOS EN LOS CODIGOS CIVILES DEL ESTADO DE GUANAJUATO Y DISTRITO FEDERAL.

Haciendo un análisis comparativo de la reglamentación del contrato de arrendamiento entre el Código Civil para el Estado de Guanajuato y el Código Civil para el Distrito Federal, en sus artículos 1899 y 2398 respectivamente, existe una similitud en cuanto a su contenido y no existen contradicciones al respecto, estableciéndose en ambos ordenamientos primero artículo 1899, del Código Civil de Guanajuato 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”. En tanto que el artículo 2398, del Código Civil para el Distrito Federal dice que: “El arrendamiento es un contrato mediante el cual las 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”. G.O.D.F. 16-Ene-03

El arrendamiento de inmuebles destinados a casa habitación no podrá ser menor a un año. G.O.D.F. 16-Ene-03

El arrendamiento de inmuebles destinados al comercio o a la industria, no podrá exceder de veinte años. G.O.D.F. 16-03

Por lo que respecta al arrendamiento por tiempo determinado, el Código Civil para el Estado de Guanajuato, establece en su artículo 1900, que éste no puede exceder de quince años para las fincas destinadas a la habitación; de veinte para las destinadas al comercio y de veinticinco para las fincas destinadas al ejercicio de una industria o a la agricultura.

Respecto a los artículos 1901, del Código Civil de Guanajuato y 2399, del Código Civil para el Distrito Federal, ambos ordenamientos, establecen que: “La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada”. Lo que implica que ambos preceptos son iguales y no existe contradicción al respecto.

Al igual que los ordenamientos mencionados con anterioridad, los artículos 1902, del Código Civil de Guanajuato, y 2400, del Código Civil para el Distrito Federal, son iguales y no presentan contradicción alguna en cuanto a su contenido, en virtud de que ambos ordenamientos disponen que: “Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales”.

El artículo 1903, del Código Civil para el estado de Guanajuato nos dice que: “Pueden dar y recibir en arrendamiento los que pueden contratar”. Este artículo no tiene concordancia con los artículos del Código Civil para el Distrito Federal.

El artículo 1904, del de los Códigos Civiles de Guanajuato establece que: “El que no fuere dueño de la cosa, podrá arrendarla si tiene facultad celebrar ese contrato, ya en virtud

de autorización del dueño, ya por disposición de la ley.

En el primer caso la constitución del arrendamiento se sujetará a los límites fijados en la autorización y el segundo a los que la ley fija. El precepto anterior, es similar al artículo 2401, del Código Civil Federal, al establece que: “El que no fuere propietario de la cosa, podrá arrendarla si tiene facultad celebrar ese contrato ya en virtud de mandato del propietario, ya por disposición de la ley. G.O.D.F. 16-Ene-03

El artículo 2402, del Código Civil del Distrito Federal, dispone que: “En el primer caso, del artículo anterior, la constitución del arrendamiento se sujetará a los límites fijados en el mandato; de conformidad a lo previsto por los artículos 2555 y 2556 de este Código. G.O.D.F. 16-Ene-03

En cuanto a los artículos 1905, del Código Civil de Guanajuato y 2403, del Código Civil del Distrito Federal, son iguales, y no existe contradicción al respecto en su contenido, al establecer que: “No pueden arrendar el copropietario de cosa indivisa sin consentimiento de los otros copropietarios”.

Analizando también los artículos 1906 y 2406, de los Códigos Civiles para el Estado de Guanajuato y Distrito Federal, son iguales en su contenido y no hay contradicción al respecto, estableciendo en ellos que: “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 en que intervengan”.

En relación a los artículos 1907 y 2405, de los Códigos Civiles en comento, son iguales y no hay variante en cuanto a su contenido y, disponen que: “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”.

El artículo 1908, del Código Civil para el Estado de Guanajuato establece que: “Los contratos de arrendamiento deben celebrarse por escrito. (REFORMADO P.O. 7 DE AGOSTO DE 1992). El anterior artículo es similar, al artículo 2406, del Código Civil del Distrito Federal; al prevé que: “El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se imputará al arrendador y en su caso, dará derecho al arrendatario a que demande cuando por virtud de tal omisión se cause un daño o perjuicio, siempre que estos sean consecuencia directa de aquella. G.O.D.F. 16-Ene.03 El Código Civil de Guanajuato, no contempla el segundo párrafo del artículo 2406, del Código Civil para el Distrito Federal.

El artículo 2407, del Código Civil del Distrito Federal, se deroga publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993.

En el Código Civil para el Estado de Guanajuato, el artículo 1909, establece que: “El contrato de arrendamiento no termina por la muerte del arrendador ni del arrendatario, salvo convenio en otro sentido.

Tratándose de fincas destinadas para habitación no surtirá efectos el convenio que estipule la terminación del contrato por muerte del arrendatario cuando los familiares o personas

que dependían económicamente de él, que hubieran vivido en su compañía en forma habitual los últimos seis meses anteriores a su fallecimiento, cuando menos, expresamente indiquen al arrendador al ser requerido por éste su deseo de seguir habitando la finca materia del arrendamiento”.

En el Código Civil para el Distrito Federal, el artículo 2408, dispone que: “El contrato de arrendamiento no se rescinde por la muerte del arrendador ni del arrendatario, salvo convenio en otro sentido”. Y no hace referencia al segundo párrafo del artículo 1909, del Código Civil de Guanajuato.

En cuanto al contenido de los artículos 1909 y 2408, de las legislaciones referidas, son iguales en cuanto previenen la no terminación del contrato de arrendamiento por muerte del arrendador ni del arrendatario.

Por lo que respecta al artículo 1910, del Código civil para el Estado de Guanajuato, es igual al artículo 2409, del Código Civil del Distrito Federal, ya que no existen contradicciones.

El artículo 1910, del Código Civil de Guanajuato, dispone que: “Si durante la vigencia del contrato de arrendamiento por cualquier motivo, se verificare la transmisión de la propiedad del predio arrendado, el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato. Respecto al pago de las rentas, el arrendatario tendrá la obligación de pagar al nuevo propietario la renta estipulada en el contrato, desde la fecha en que se le notifique judicial o extrajudicialmente ante dos testigos haberse otorgado el correspondiente título de

propiedad aún cuando alegue haber pagado al primer propietario; a no ser que el adelanto de rentas aparezca expresamente estipulado en el mismo contrato de arrendamiento”.

Respecto al artículo 1911, del Código Civil para el Estado de Guanajuato, es igual al artículo 2410, del Código Civil para el Distrito Federal, y no existen contradicciones.

Artículo 1911, establece que: “Si la transmisión de la propiedad se hiciere por causa de utilidad pública, el contrato se rescindirá; pero el arrendador y el arrendatario deberán ser indemnizados por el explotador, conforme a lo que establezca la ley respectiva”.

Por su parte el artículo 1912, del Código Civil de Guanajuato, señala que: “Los arrendamientos de bienes del Estado, Municipales o de establecimientos públicos, estarán sujetos a las disposiciones del derecho administrativo, y en lo que no lo estuviere, a las disposiciones de este capítulo”.

El artículo 2411, del Código Civil para el Distrito Federal dispone que: “Los arrendamientos de bienes nacionales, municipales o de establecimientos públicos, estarán sujetos a las disposiciones del derecho administrativo, y en lo que no lo estuvieren, a las disposiciones de este título”.

El comentario que me permito hacer respecto al contenido de los artículos 1912, del Código Civil local y el artículo 2411, del Código Civil del Distrito Federal es, que cuando los bienes se den en arrendamiento sean del dominio público (propiedad del Estado, del

Municipio o Federación), están sujetos a las disposiciones del derecho administrativo, en lo que a ellos concierne.

DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

El artículo 1913, del Código Civil para el Estado de Guanajuato, y el artículo 2412, del Código Civil del Distrito Federal, son iguales y establecen que: “El arrendador esta obligado, aunque no haya pacto expreso”:

I.- A entregar al arrendatario la finca arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido, sino hubo convenio expreso, para aquél a que por su misma naturaleza estuviere destinada;

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

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

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

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

El siguiente comentario se hace respecto a los derechos y obligaciones del arrendador, son las mismas que establecen los artículo 1913, del Código Civil para Guanajuato y el artículo 2412, del Código Civil para el Distrito Federal, estableciéndose en este último que: “El arrendador está obligado; Fracción II.- Así como en condiciones que ofrezcan al arrendatario la higiene y seguridad del inmueble. Lo cual no se establece en la Legislación de nuestra Entidad.

El artículo 1914, del Código Civil de Guanajuato, dispone que: “El arrendador también está obligado aunque no haya pacto expresa, a responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario, si se le privará del uso o goce de la cosa, por virtud de la evicción que se haga valer en contra del arrendador”. Este precepto legal, no tiene comparativo con los artículos del Código Civil del Distrito Federal.

En cuanto a los artículos del 1915 al 1922 del Código Civil de Guanajuato y sus correlativos del Código Civil para el Distrito Federal, es decir, los artículos 2413 al 2424, son iguales en cuanto a su contenido y no existen contradicciones al respecto.

En el Código Civil para el Estado de Guanajuato, en su artículo 1915, es igual al artículo 2413, de la Ley Sustantiva Civil para el Distrito Federal, y establecen que: “La entrega de la cosa se hará en el tiempo convenido; y si no hubiere convenio, luego que el arrendador fuere requerido por el arrendatario”.

El artículo 1916, del Código Civil de Guanajuato y el artículo 2414, del Código Civil del Distrito Federal, son iguales y establecen que: “El arrendador no puede, durante el

arrendamiento, mudar la forma de la cosa arrendada, ni intervenir en el uso legítimo de ella, salvo el caso designado en la fracción III del artículo 1913”. En tanto que el segundo de los códigos mencionado hace referencia a su artículo 2412.

Los artículos 1917 y 2418 de las Leyes Sustantivas Civiles de Guanajuato y Distrito Federal, son iguales y establecen que: “Lo dispuesto en la fracción IV del artículo 1913 no comprende las vías de hecho de tercero que no aleguen derechos sobre la cosa arrendada que impidan su uso o goce”. “El arrendatario, en esos casos, sólo tiene acción contra los autores de los hechos, y aunque fueren insolventes, no tendrá acción contra el arrendador. Tampoco comprende los abusos de fuerza”. Aquí el Código Civil del Distrito Federal, hace referencia a su artículo 2412.

En el artículo 1918, del Código Civil de Guanajuato, establece que: “Si el arrendatario fuere vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada, puede el arrendatario reclamar una disminución en la renta o la rescisión del contrato y el pago de los daños y perjuicios que sufra”.

El artículo 1919, del Código Civil de Guanajuato, dispone que: “El arrendador responde de los vicios o defectos de la cosa arrendada que impidan el uso de ella, aunque él no los hubiese conocido o hubiesen sobrevenido en el curso del arrendamiento, sin culpa del arrendatario. Este puede pedir la disminución de la renta o la rescisión del contrato, salvo que se pruebe que tuvo conocimiento antes de celebrar el contrato, de los vicios o defectos de la cosa arrendada”.

Igualmente, establece el artículo 1920, del Código Civil de Guanajuato, que “Si al terminar el arrendamiento hubiere algún saldo a favor del arrendatario, el arrendador deberá devolverlo inmediatamente, ano ser que tenga algún derecho que ejercitar contra aquél, en este caso depositará judicialmente el saldo referido”.

Asimismo, en el artículo 1921, del Código Civil de Guanajuato, se establece que: “Corresponde al arrendador pagar las mejoras hechas por el arrendatario”:

- I. Si el contrato, o posteriormente, lo autorizó para hacerlas y se obligó a pagarlas;
- II. Si se trata de mejoras útiles y por culpa del arrendador se rescinde el contrato;
- III. Cuando el contrato fuere por tiempo indeterminado, si el arrendador autorizó al arrendatario para que hiciera mejoras y antes de que transcurriera el tiempo necesario para que el arrendatario quede compensado con el uso de las mejoras de los gastos que hizo, da el arrendador por concluido el arrendamiento.

En el artículo 1922, del Código Civil de Guanajuato, se establece que: “Las mejoras a que se refiere la fracción II y III del artículo anterior, deberán ser pagadas por el arrendador, no obstante que en el contrato se hubiese estipulado que las mejoras quedasen a beneficio de la cosa arrendada”.

Por lo que hace a los derechos y obligaciones del arrendatario en su artículo 1923, del Código Civil para el Estado de Guanajuato, en sus fracciones I, II y III son iguales a las

fracciones del artículo 2425 del Código Civil para el Distrito Federal; sin embargo, el primer Código enumera dos fracciones más que son IV y V. La Fracción IV que a la letra dice: “A restituir la cosa al término del contrato”, y la Fracción V, que a la letra dice: “A cumplir con las demás obligaciones que le imponga la ley.” Lo cual no se establece en el último ordenamiento en cita.

De los artículos 1925 al 1932 de la Ley Sustantiva Civil del Estado de Guanajuato, son iguales al contenido de los artículos 2427 al 2434, del Código Civil para el Distrito Federal.

En el artículo 1924, del Código Civil de Guanajuato se establece que: “El arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba la cosa arrendada, salvo pacto en contrario”. Es similar al artículo 2426 del Código Civil del Distrito Federal, que dispone que: “El arrendatario esta obligado a pagar la renta desde el día en que reciba la cosa arrendada, aun cuando el contrato se hubiese celebrado con anterioridad”. G.O.D.F. 16-Ene-03.

Los artículos 1925 y 2427 de los Códigos Civiles de Guanajuato y Distrito Federal, ambos establece que: “La renta será pagada en el lugar convenido, y a falta de convenio, en la casa habitación o despacho del arrendatario”.

Igualmente, los artículos 1926 y 2428 de las Leyes Sustantivas Civiles ya invocadas son iguales y establecen que: “Lo dispuesto en el artículo 1920 respecto del arrendador, regirá en su caso respecto del arrendatario”. En tanto que artículo 2428, del Código Civil del Distrito Federal, se refiere al artículo 2422.

El artículo 1927, del Código Civil de Guanajuato, establece que: “El arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada. Este precepto legal es igual al artículo 2429, del Código Civil del Distrito Federal.

Son iguales los artículos 1928 y 2430 de las Leyes Sustantivas Civiles de Guanajuato y Distrito Federal, que establecen que: “Si el precio del arrendamiento debiere pagarse en frutos, y el arrendatario no los entregare en el tiempo debido, está obligado a pagar en dinero el mayor precio que tuvieren los frutos dentro del tiempo convenido”.

Establecen lo mismo los artículos 1929 y 2431 de los Códigos Civiles de Guanajuato y Distrito Federal respectivamente, diciendo que: “Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si éste dura más de dos meses podrá pedir la terminación del contrato”.

Asimismo, los artículos 1930 y 2432 de las Leyes Sustantivas Civiles de Guanajuato y Distrito Federal, son iguales al prever que: “Si sólo se impide en parte el uso de la cosa, el arrendatario podrá pedir la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos; a no ser que ambas partes obtengan por la terminación del contrato, si el impedimento dura el tiempo fijado en el artículo anterior”.

El artículo 1931 de la Ley Sustantiva Civil de Guanajuato, prevé que: “Lo dispuesto en los artículos anteriores no es renunciante. Es igual al contenido del artículo 2433 del Código Civil del Distrito Federal.

El artículo 1932, del Código Civil de Guanajuato, prevé que: “Si la privación del uso proviene de la evicción del perito, se observará lo dispuesto en el artículo 1929; y si el arrendador procedió de mala fe, responderá también de los daños y perjuicios”. Este precepto legal, es igual al contenido del artículo 2434, del Código Civil del Distrito Federal, este ordenamiento hace alusión al artículo 2431.

El artículo 1933, del Código Civil de Guanajuato establece que: “El arrendatario es responsable del incendio, ano ser que provenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción”. Por tanto es similar al artículo 2435, del Código Civil para el Distrito Federal que establece que: “El arrendatario es responsable del incendio, y quedará obligado a cubrir los daños materiales y perjuicios que se causen, a no ser que provengan de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción”. G.O.D.F. 16-Ene-03.

Los artículos 1934 y 2436 de los Códigos Civiles para el Estado de Guanajuato y del Distrito Federal respectivamente son iguales, y ambos establecen que: “El arrendatario no responde del incendio que se haya comunicado de otra parte, si tomó las precauciones necesarias para evitar que el fuego se propagará”.

Este artículo 1935, del Código Civil de Guanajuato, establece que: “Cuando son varios los arrendatarios y no se sabe donde comenzó el incendio, todos son responsables proporcionalmente a la renta que paguen, y si el arrendador ocupa parte de la finca, también responderá proporcionalmente a la renta que a esa parte fijen peritos. Si se prueba que el incendio comenzó en la habitación de uno de los inquilinos, solamente éste será el responsable. Y es similar al artículo 2437, del Código Civil para el Distrito Federal, al

disponer que: “Cuando son varios los arrendatarios y no se determine donde comenzó el incendio, todos son responsables proporcionalmente en relación a los daños materiales y perjuicios que se cause y de la responsabilidad civil que se genere; y si el arrendador ocupa parte de la finca, también responderá proporcionalmente en los términos anteriores. G.O.D.F. 16-Ene-03.

Los artículos 1936 y 2438, de los Códigos Civiles de Guanajuato y Distrito Federal, son iguales al establecer que: “Si alguno de los arrendatarios prueba que el fuego no pudo comenzar en la parte que ocupaba, quedará libre de responsabilidad”.

Igualmente los artículos 1937 y 2439, de los Códigos Civiles de Guanajuato y del Distrito Federal, son iguales estableciendo que: “La responsabilidad en los casos de que tratan los artículos anteriores, comprende no solamente el pago de los daños y perjuicios sufridos por el propietario sino el de las que se hayan causado a otras personas, siempre que provengan directamente del incendio”.

El artículo 1938, del Código Civil de Guanajuato dice que: “El arrendatario que vaya a establecer en la finca arrendada una industria peligrosa, tiene obligación de asegurar dicha finca contra el riesgo probable que origine el ejercicio de esa industria. El seguro se extenderá a beneficio del arrendador”. Por lo tanto es similar al artículo 2440, del Código Civil del Distrito Federal, al prever que: “El arrendatario que va establecer en la finca arrendada una industria peligrosa, tiene obligación de asegurar dicha finca contra el riesgo probable que origine el ejercicio de esa industria, en un término no mayor de dos meses,

contados a partir de la fecha en que se demuestre que se generó la relación de arrendamiento; y si no lo hace, será causa de rescisión. G.O.D.F. 16-Ene-03.

Los artículos 1939 y 2419, de los Códigos Civiles de Guanajuato y Distrito Federal, son iguales y establecen que: “El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del propietario, en el más breve término posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o abiertamente prepare en la cosa arrendada, so pena de pagar los daños y perjuicios que cause con su omisión. Lo dispuesto en este artículo no priva al arrendatario del derecho de defender, como poseedor, la cosa dada en arrendamiento”.

Al igual que los anteriores preceptos legales, los artículos 1940 y 2415, de los Códigos Civiles de Guanajuato y Distrito Federal, son iguales al establecer que: “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 artículo 1941, del Código Civil de Guanajuato, establece que: “Si el arrendador no cumpliera con hacer las reparaciones necesarias para el uso a que esté destinada la cosa, quedará a elección del arrendatario rescindir el arrendamiento en el caso del artículo 1947, u ocurrir al Juez para que estreche al arrendador al cumplimiento de su obligación” Este artículo es similar al artículo 2416, del Código Civil del Distrito Federal que prevé “Si el arrendador no cumpliera con hacer las reparaciones necesarias para el uso a que esté destinada la cosa, quedará a elección del arrendatario rescindir el arrendamiento u ocurrir al juez para que resuelva lo que en derecho corresponda. El arrendador será responsable de los daños y perjuicios que se causen al arrendatario por su omisión. G.O.D.F. 16-Ene-03.

Los artículos 1942 y 2417 de los Códigos Civiles de Guanajuato, y Distrito Federal son iguales, y establecen que: “El Juez según las circunstancias del caso, decidirá sobre el pago de los daños y perjuicios que se causen al arrendatario por falta de oportunidad en las reparaciones”.

El artículo 1943 del Código Civil para el Estado de Guanajuato, establece que: “El arrendatario no puede, sin consentimiento expreso del arrendador, variar la forma sustancial de la cosa arrendada; y si lo hace, el arrendador tiene derecho a rescindir el contrato, a exigir que se le devuelva la cosa en el estado en que se le entregó y además al pago de daños y perjuicios”.

“Si la variación no fuere sustancial el arrendador podrá optar a la determinación del contrato por recibir la cosa en el estado en el que se encuentre o exigir que el arrendatario la devuelva en el estado en el que la recibió y el pago de daños y perjuicios”. Este precepto legal es similar al artículo 2441, del Código Civil del Distrito Federal, al establecer que: “El arrendatario no puede, sin 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 reciba, siendo, además, responsable de los daños y perjuicios”. Este artículo no menciona el segundo párrafo del Código Civil del Estado de Guanajuato.

Respecto a los artículos 1944 al 1947 del Código Civil para el Estado de Guanajuato, son iguales a los artículos 2442 al 2445 de la Ley Sustantiva Civil para el Distrito Federal, en cuanto a su contenido.

Artículo 1944, establece que: “Si el arrendatario ha recibido la finca con expresa descripción de las partes de que se compone, debe devolverla al concluir el arrendamiento, tal como la recibió, salvo lo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable”.

Artículo 1945, prevé que “La ley presume que el arrendatario que recibió la cosa arrendada sin la descripción expresa en el artículo anterior, la recibió en buen estado, salvo la prueba en contrario”.

Artículo 1946, establece que: “El arrendatario debe hacer las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia, que regularmente son causados por las personas que habitan el edificio”.

Artículo 1947, establece que: “El arrendatario que por causa de reparaciones pierde el uso total o parcial de la cosa tiene derecho a no pagar el precio del arrendamiento, a pedir la reducción de ese precio o la rescisión del contrato si la pérdida del uso dura más de dos meses, en sus respectivos casos”.

El artículo 1948, del Código Civil de Guanajuato, prevé que: “Si la misma cosa se ha dado en arrendamiento separadamente a dos o más personas para el mismo tiempo, prevalecerá el arrendamiento primero en fecha; si no fuere posible verificar la propiedad de está, valdrá el arrendamiento del que tiene en su poder la cosa arrendada”.

“Si el arrendamiento debe ser inscrito en el Registro, sólo vale el inscrito”. Este artículo es similar al artículo 2446, del Código Civil del Distrito Federal, que establece que: “Si la misma cosa se ha dado en arrendamiento separadamente a dos o más personas y por el mismo tiempo, prevalecerá el arrendamiento primero en fecha; salvo que se tenga la posesión material; en todo caso, predominará el arrendamiento del que tiene en su poder la cosa arrendada”. G.O.D.F. 16-Ene-03.

“El arrendatario que resulte afectado en virtud del supuesto anterior, será indemnizado por los daños y perjuicios causados, sin que sea menor al equivalente a tres meses del monto de la renta acordada”. G.O.D.F. 16-Ene-03.

“Si el arrendamiento debe ser inscrito en el Registro solo vale en inscrito”.

El artículo 1949, de la Ley Sustantiva Civil para el Estado de Guanajuato, establece que:

“Cuando se ejecuten mejoras en el inmueble arrendado por parte del arrendador, la renta podrá ser aumentada proporcionalmente a las mismas, de acuerdo con el avalúo bancario o el efectuado por peritos designados por el juez”.

“En los arrendamientos que hayan durado más de cinco años o cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene este derecho, si está al corriente en el pago de la renta, a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento de la finca”. Este artículo tiene similitud con el artículo 2447, del Código Civil para el Distrito Federal, y no contempla el primer párrafo del artículo 1949, del Código Civil del Estado de Guanajuato. Y la similitud de dicho artículo es referido al

segundo párrafo de ambos preceptos legales que establecen que: “En los arrendamientos que han durado más de tres años, tiene el arrendatario derecho, si está al corriente en el pago de las rentas, a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble. También gozará del derecho de preferencia si el propietario quiere vender el inmueble arrendado, aplicándose en lo conducente lo dispuesto en el artículo 2448 – J de este Código”. G.O.D.F. 6-Feb-03.

Asimismo, el artículo 2448 de la Ley Sustantiva Civil para el Distrito Federal, no tiene comparativo con los artículos del Código Civil para el Estado de Guanajuato, y señala que: “Las disposiciones contenidas en este capítulo son de orden público e interés social, por tanto son irrenunciables y en consecuencia cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta”. G.O.D.F. 16-Ene-03.

Igualmente, los artículos 1950 y 2448-A, de las Legislaciones de Guanajuato y del Distrito Federal respectivamente, son similares, y ambas establecen que: Artículo 1950, del Código Civil de Guanajuato establece que: “No podrá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad exigidas en el Código Sanitario”. Mientras que el artículo 2448-A, del Código Civil del Distrito Federal ordena que: “No deberá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad necesarias para la habitación del inmueble. En caso contrario, se aplicaran al arrendador las sanciones procedentes”. G.O.D.F. 16-Ene-03.

Ambas legislaciones establecen en sus artículos 1951 y 2448-B, son similares. Artículo 1951, establece que: “El arrendador que no haga las obras que ordene la autoridad

correspondiente, con apoyo en las disposiciones legales, como necesarias para que el local sea habitable e higiénico, es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por esa causa”.

“Cuando las obras a que se refiere el párrafo anterior sea de urgente ejecución, a juicio de las autoridades correspondiente, podrán hacerlas los inquilinos, en cuyo caso tendrán derecho de exigir al arrendador el pago del importe de aquellas”. En tanto que el artículo 2448-B, del Código Civil para el Distrito Federal, establece que: “El arrendador que no haga las obras que ordene la autoridad correspondiente como necesarias para que una localidad sea habitable, higiénica y segura es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por esa causa”. Este ordenamiento no hace referencia al segundo párrafo del Código Civil de Guanajuato.

El artículo 1952, del Código Civil de Guanajuato prevé que: “No puede renunciarse anticipadamente el derecho de cobrar la indemnización que concede el artículo 1951”. Este ordenamiento no tiene correlativo con los artículos del Código Civil para el Distrito Federal.

Por su parte el artículo 2448-C, del Código Civil del Distrito Federal establece que: “La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, que será prorrogable a voluntad del arrendatario, hasta por un año más, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas, salvo convenio en contrario”. G.O.D.F. 16-Ene-03.

“En aquellos contratos en que el importe de la renta mensual no exceda de ciento cincuenta salarios mínimos generales vigentes en el Distrito Federal, el incremento no podrá exceder del 10% de la cantidad pactada como renta mensual”. G.O.D.F. 16-Ene-03 No tiene correlativo con los preceptos legales del Código Civil para el Estado de Guanajuato.

El artículo 2448-D, del Código Civil para el Distrito Federal, que a la letra dice: “Para los efectos de este capítulo, las rentas deberán de estipularse en moneda nacional y solo podrá ser aumentada anualmente”.

En aquellos contratos en que el importe de la renta mensual no exceda de ciento cincuenta salarios mínimos generales vigentes en el Distrito federal, el incremento no podrá exceder del 10% de la cantidad pactada como renta mensual. G.O.D.F. 16-Ene-03 Este artículo no tiene comparativo con los artículos del Código Civil del Estado de Guanajuato.

Los artículos 1953, del Código Civil de Guanajuato y 2448- E, del Código Civil para el Distrito Federal son similares, y al respecto dicen: Artículo 1953, Código Civil de Guanajuato. “La renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio, por meses vencidos”. En tanto que el artículo 2448-E, establece que: “La renta debe pagarse puntualmente, en los plazos convenidos y a falta de convenio, por meses vencidos”. G.O.D.F. 16-Ene-03.

“El arrendador está obligado a entregar un recibo por cada mensualidad que el arrendatario pague; a falta de entrega de recibos de pago de renta por más de tres meses, se entenderá

que el pago ha sido efectuado, salvo que el arrendador haya hecho el requerimiento correspondiente en tiempo y forma”. G.O.D.F. 16-Ene-03.

“El arrendador no podrá exigir en su caso, más de una mensualidad de renta a manera de depósito”. G.O.D.F. 16-Ene-03.

Respecto al arrendamiento de fincas rústicas, en el artículo 1954, del Código Civil de Guanajuato, no tiene comparativo con los artículos de la Ley Sustantiva Civil del Distrito Federal. En igual forma, no tienen comparativo los artículos 2448-F, 2448-G, 2448-H, 2448-J, 2448-K, 2448-M; respecto de los artículos 2448-I, 2448-L, 2449, 2450, 2451, 2452 y 2453, se encuentran derogados. Publicados en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993.

Por lo que respecta a los artículos 1955 al 1959, del Código Civil de Guanajuato, referentes al arrendamiento de fincas rústicas y 2454 al 2458, del Código Civil del Distrito Federal, son iguales, y no existe contradicciones al respecto.

El artículo 1954, del Código Civil de Guanajuato, expresa que: “Los propietarios de predios rústicos tendrán la obligación de cultivarlos, sin perjuicio de dejarlos descansar el tiempo que sea necesario para que recuperen su fertilidad, cuando los procedimientos técnicos que se aplican en la región en función de la situación económica imperante, no haga costeaable la aplicación de abonos”.

“Los propietarios que no cultiven sus propiedades, tendrán obligación de darlas en arrendamiento o en aparcería, de acuerdo con la ley, a menos de que, a petición de parte,

los Ayuntamientos apliquen la ley de tierras ociosas. Se exceptúan de lo prevenido en este párrafo los terrenos destinados a zonas forestales y de pastoreo”.

Artículo 2448-F, de la Ley Sustantiva Civil del Distrito Federal establece que: “Para los efectos de este capítulo el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputará al arrendador”.

El contrato deberá contener, cuando menos las siguientes estipulaciones:

I. Nombre del arrendador y arrendatario.

II. La ubicación del inmueble.

III. Descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso y goce del mismo, así como el estado que guarda.

IV. El monto y lugar del pago de renta. G.O.D.F. 16-Ene-03.

V. La garantía, en su caso.

VI. La mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado.

VII. El término del contrato.

VIII. Las obligaciones que el arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas en la ley.

IX. El monto del depósito o en su caso los datos del fiador en garantía; G.O.D.F. 16-Ene-03

X. El carácter y las facultades con que el arrendador celebra el contrato, incluyéndose todos los datos del instrumento con que éste acredite su personalidad. G.O.D.F. 16-Ene-03.

Artículo 2448-G, del Código Civil para el Distrito Federal, prevé que: “El arrendador deberá registrar el contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal. Una vez cumplido este requisito, entregará al arrendatario una copia registrada del contrato”. G.O.D.F. 25-May-00

“El arrendatario tendrá acción para demandar el registro mencionado y la entrega de la copia del contrato”.

“Igualmente el arrendatario tendrá derecho para registrar su copia de contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Gobierno del Distrito Federal”. G.O.D.F. 25-May-00.

Artículo 2448-H, del Código Civil para el Distrito Federal, expresa que: El arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación no termina por la muerte del arrendador ni por la del arrendatario, sino sólo por los motivos establecidos en las leyes”.

“Con exclusión de cualquier otra persona, el cónyuge, él o la concubina, los hijos, los ascendientes en línea consanguínea o por afinidad del arrendatario fallecido se subrogarán en los derechos y obligaciones de éste, en los mismos términos del contrato, siempre y cuando hubieran habitado real y permanentemente el inmueble en vida del arrendatario”.

“No es aplicable lo dispuesto en el párrafo anterior a las personas que ocupen el inmueble como subarrendatarias, cesionarias o por otro título semejante que no sea la situación prevista en este artículo”.

Artículo 2448-I, del Código Civil para el Distrito Federal, (Se deroga). Publicado en el Diario Oficial de la Federación 21 de julio de 1993.

Artículo 2448-J, de la Ley Sustantiva Civil para el Distrito Federal, dispone que: “En el caso de que el propietario del inmueble arrendado decida enajenarlo, él o los arrendatarios siempre que estén al corriente en el pago de sus rentas tendrán derecho a ser preferidos a cualquier tercero en los siguientes términos”:

I.- En todos los casos el propietario deberá dar aviso de manera fehaciente al arrendatario de su voluntad de vender el inmueble, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la compraventa; G.O.D.F. 16-Ene-03

II.- El o los arrendatarios dispondrán de treinta días para dar aviso por escrito al arrendador de su voluntad de ejercitar el derecho de preferencia que se consigna en este artículo en los términos y condiciones de la oferta, exhibiendo para ello las cantidades exigibles al

momento de la aceptación de la oferta, conforme a las condiciones señaladas en ésta;

G.O.D.F. 16-Ene-03

III.- En caso de que el arrendador dentro del término de treinta días a que se refiere la fracción anterior, cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial estará, obligado a dar un nuevo aviso por escrito al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de treinta días. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo estará obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un 10 por ciento; G.O.D.F. 16-Ene-03

IV.- Tratándose de bienes sujetos al régimen de propiedad en condominio, se aplicarán las disposiciones de la ley de la materia; y

V.- La compra-venta realizada en contravención de lo dispuesto en este artículo otorgará al arrendatario el derecho a la acción de retracto y por otro lado a reclamar daños y perjuicios, sin que la indemnización por dichos conceptos pueda ser menor a un 50% de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos 12 meses; así como a la acción de nulidad. Las acciones antes mencionadas prescribirán sesenta días después de que tenga conocimiento el arrendatario de la realización de la compra-venta respectiva. G.O.D.F. 16-Ene.03

VI. En caso de que el arrendatario no cumpla con las condiciones establecidas en las fracciones II o III de este artículo, precluirá su derecho; y G.O.D.F. 16-Ene-03

VII. Los notarios en términos de las disposiciones legales aplicables incurrirán en responsabilidad cuando formalicen compra-ventas contrarias a este precepto, si tienen conocimiento de tal situación. G.O.D.F. 16-Ene-03

En caso de que el arrendatario no cumpla con las condiciones establecidas en las fracciones II o III de este artículo, precluirá su derecho.

Artículo 2448-K, del Código Civil para el Distrito Federal, expresa que: “Si varios arrendatarios hicieren uso del derecho de preferencia a que se refiere el artículo anterior, será preferido el que tenga mayor antigüedad arrendando parte del inmueble y, en caso de ser igual, el que primero exhiba la cantidad exigible en los términos de la fracción II del artículo anterior, salvo convenio en contrario”.

El artículo 2448-L, del Código Civil para el Distrito Federal, (Se deroga). Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993.

El artículo 2448-M, del Código Civil para el Distrito Federal , prevé que: “Si durante el arrendamiento se suscitare el divorcio del arrendatario, y la guarda y la custodia de los menores habidos en el matrimonio, se le otorga judicialmente a su cónyuge, éste o ésta se subrogaran voluntariamente, en los derechos y obligaciones correspondientes del arrendamiento, en los términos y condiciones del contrato respectivo, quedando desde luego en posesión del inmueble arrendado, siempre y cuando lo hayan cohabitado durante el matrimonio, lo mismo se aplicará en el caso de concubinato. G.O.D.F. 16-Ene-03

Los artículos 2449 al 2453, del Código Civil del Distrito Federal, (Se derogan). Publicado en Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993.

Los artículos 1955 y 2454, de los Códigos Civiles de Guanajuato y Distrito Federal son iguales al establecer que: “La renta debe pagarse en los plazos convenidos, y a falta de convenio, por semestres vencidos”.

Igualmente, los artículos 1956 y 2455 de los Códigos Civiles de Guanajuato, y Distrito Federal, son iguales al prever que: “El arrendatario no tendrá derecho a la rebaja de la renta por esterilidad de la tierra arrendada o por pérdida de frutos provenientes de casos fortuitos ordinarios; pero si en casos de pérdida de más de la mitad de los frutos, por casos fortuitos extraordinarios”.

“Entiéndase por casos fortuitos extraordinarios: incendio, guerra, peste, inundación insólita, langosta, terremoto u otro acontecimiento igualmente desacostumbrado y que los contratantes no hayan podido razonablemente prever”.

“En estos casos el precio del arrendamiento se rebajará proporcionalmente al monto de las pérdidas sufridas”.

“Las disposiciones de este artículo no son renunciables”.

Asimismo, los artículos 1957 y 2456 de las Leyes Sustantivas Civiles de Guanajuato y Distrito Federal son iguales, al dispone que: “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 el 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”.

Ahora bien, los artículos 1958 y 2457 de los Códigos Civiles de Guanajuato y Distrito Federal, son iguales, al disponer que: “El permiso a que se refiere el artículo que precede, no será obligatorio sino en el período y por el tiempo rigurosamente indispensable, conforme a las costumbres locales, salvo convenio en contrario”.

En igual forma los artículos 1959 y 2458 de las Legislaciones Civiles de Guanajuato y Distrito Federal, son iguales, y dicen que: “Terminando 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”.

Por lo que hace al arrendamiento de bienes muebles, establecen ambos Códigos Civiles para el Estado de Guanajuato, en su artículo 1960, así como el del Distrito Federal, en su artículo 2459, que son iguales y establecen que: “Son aplicables al arrendamiento de bienes muebles las disposiciones de este título que sean compatibles con la naturaleza de esos bienes”.

El artículo 1961, de la Legislación Civil para el Estado de Guanajuato, establece que: “El arrendamiento de cosas muebles terminará en el plazo convenido, y a falta de plazo, luego

que concluya el uso a que se hubieren destinado conforme al contrato”. No tiene comparativo con los artículos de la Legislación Civil del Distrito Federal.

Los artículos 1962 y 2460 de los Códigos Civiles de Guanajuato y del Distrito Federal, son iguales, al prever que: “Si en el contrato no se hubiere fijado plazo, ni se hubiera expresado el uso a que la cosa se destina, el arrendatario será libre para devolverla cuando quiera, y el arrendador no podrá pedirla sino después de cinco días de celebrado el contrato.

El artículo 1963, del Código Civil de Guanajuato, es igual al artículo 2461, del Código Civil para el Distrito Federal, al disponer que: “Si la cosa se arrendó por años, meses, semanas o días, la renta se pagará al vencimiento de cada uno de esos términos, salvo convenio en contrario”.

Este artículo 1964, del Código Civil de Guanajuato, es igual al numeral 2462, del Código Civil del Distrito Federal, al decir que: “Si el contrato se celebra por un término fijo, la renta se pagará al vencimiento del plazo, salvo convenio en contrario”.

Los artículo 1965 y 2463 de las Legislaciones Civiles de Guanajuato y Distrito Federal, respectivamente, son iguales al establecer que: “Si el arrendatario devuelve la cosa antes del tiempo convenido, cuando se ajuste por un solo precio, está obligado a pagarlo integro; pero si el arrendamiento se ajusta a períodos de tiempo, sólo está obligado a pagar los períodos corridos hasta la entrega”.

El artículo 1966, del Código Civil de Guanajuato, es igual al artículo 2464, del Código Civil del Distrito Federal, al establecer que: “El arrendatario está obligado a pagar la

totalidad del precio, cuando se hizo el arrendamiento por tiempo fijo y los períodos sólo se pusieron como plazo para el pago”.

Artículo 1967, del Código Civil de Guanajuato, establece que: “Si se arriendan un edificio o aposento amueblados, el contrato de arrendamiento se regirá por lo dispuesto en el capítulo IV de este título”. Este precepto es similar al del artículo 2465, del Código Civil del Distrito Federal, que establece que: “Si se arrienda un edificio o aposento amueblados, se entenderá que el arrendamiento de los muebles es por el mismo tiempo que el del edificio o aposento, a menos de estipulación en contrario”.

Artículo 1968, de la Legislación Civil de Guanajuato, prevé que: “Cuando los muebles se alquilen con separación del edificio, su alquiler se regirá por lo dispuesto en este capítulo”. Este artículo es igual al precepto legal 2466, del Código Civil del Distrito Federal.

Los artículos 1969 y 2467 de las Legislaciones Civiles de Guanajuato y Distrito Federal son iguales, estableciéndose en ellas que: “El arrendatario está obligado a hacer las pequeñas reparaciones que exija el uso de la cosa dada en arrendamiento”.

El artículo 1970, de la Legislación Civil para el Estado de Guanajuato establece que: “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”. Este numeral es igual al artículo 2468, del Código Civil del Distrito Federal.

Artículo 1971, del Código Civil de Guanajuato, prevé que: “Aún cuando la pérdida o deterioro sobrevenga por caso fortuito, serán a cargo del arrendatario, si éste usó la cosa de un modo no conforme con el contrato, y sin cuyo uso no habría sobrevenido el caso fortuito”. Este artículo es igual que el artículo 2469, del Código Civil del distrito Federal.

El artículo 1972, del Código Civil de Guanajuato, no tiene comparativo con los artículos de la Legislación Civil del Distrito Federal, y, establece que: “Si el alquiler fuera de animales en general, el arrendador deberá entregar al arrendatario los que fueren útiles para el uso a que se destinen”.

Este artículo 1973, de la Legislación Civil de Guanajuato, establece que: “Si el alquiler fuera de animal determinado, el arrendador cumplirá con entregar el que se haya designado en el contrato”. No tiene correlación con los artículos del Código Civil del Distrito Federal.

Los artículos 1974 y 2470 de las Legislaciones Civiles de Guanajuato y Distrito Federal, son iguales, al establecer que: “El arrendatario está obligado a dar de comer y beber al animal durante el tiempo en que lo tiene en su poder, de modo que no se desmejore, y a curarle las enfermedades ligeras, sin poder cobrar nada al dueño”.

El artículo 1975, del Código Civil de Guanajuato, establece que: “Los frutos del animal alquilado pertenecen al dueño, salvo convenio en contrario”. Este precepto es igual al artículo 2471, del Código Civil para el Distrito Federal.

Artículo 1976, del Código civil de Guanajuato, establece que: “En caso de muerte de algún animal alquilado, sus despojos serán entregados por el arrendatario al dueño, si son de alguna utilidad y si es posible el transporte”. Este artículo es igual al artículo 2472, del Código Civil para el Distrito Federal.

Los artículos 1977 y 2473, de los Códigos Civiles de Guanajuato y Distrito Federal, respectivamente establecen que: “Cuando se arrienden dos o más animales que formen un todo, como una yunta o un tiro, y uno de ellos se inutiliza, terminará el arrendamiento, a no ser que el dueño quiera dar otro que forme un todo con el que se puede utilizar”.

También los artículos 1978 y 2474 de los Códigos Civiles de Guanajuato y Distrito Federal, prevén que: “El que contrate uno o más animales especificados individualmente, que antes de ser entregados al arrendatario se inutilizaren sin culpa del arrendador, quedará enteramente libre de la obligación si ha avisado al arrendatario inmediatamente después de que se inutilizó el animal; pero si éste se ha inutilizado por culpa del arrendador o si no se ha dado el aviso, estará sujeto al pago de daños y perjuicios, o a reemplazar el animal, a elección del arrendatario”.

Artículo 1979, del Código civil de Guanajuato, prevé que: “En el caso del artículo anterior, si en el contrato de alquileres no se trató de animal individualmente determinado, sino de un género y número determinados, el arrendador está obligado a los daños y perjuicios, siempre que se falte a la entrega”. Este artículo es igual que el artículo 2475, del Código Civil del Distrito Federal.

Los artículos 1980 y 2476 de las Legislaciones Civiles de Guanajuato y Distrito Federal son iguales, al establecer que: “Si en el arrendamiento de un predio rústico se incluyere el ganado de labranza o de cría existente en él, el arrendatario tendrá, respecto del ganado, los mismos derechos y obligaciones que el usufructuario, pero no está obligado a dar fianza”.

El artículo 1981, de la Legislación Civil de Guanajuato, dispone que: “Lo dispuesto en los artículos 1967 y 1968 es aplicable a los aperos de la finca arrendada”. Este precepto es igual al artículo 2477, de la Legislación Civil del Distrito Federal, y hace referencia al artículo 2465 del mismo Código.

Artículo 1982, del Código Civil de Guanajuato, establece que: “Todos los arrendamientos, sean de predios rústicos o urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso a la otra parte, dado en forma indubitable con tres meses de anticipación si el predio es urbano, y con un año si es rústico. Este artículo es similar al numeral 2478, del Código Civil para el Distrito Federal, que prevé que: “Todos los arrendamientos, que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso por escrito dado a la otra parte, de manera fehaciente con treinta días hábiles de anticipación, si el predio es urbano, y con un año si es rústico, de comercio o de industria. G.O.D.F. 16-Ene-03

Artículo 1983, de la Legislación Civil de Guanajuato, establece que: “Dado el aviso a que se refiere el artículo anterior, el arrendatario del predio urbano está obligado a permitir que se pongan cédulas y a mostrar el anterior de la casa a los que pretendan verla. Respecto de

los predios rústicos, se observará lo dispuesto en los artículos 1957, 1958 y 1959”. Es similar al artículo 2479, del Código Civil del Distrito Federal, que establece que: “Dado el aviso a que se refiere el artículo anterior, el arrendatario del predio urbano, de comercio o industria, está obligado a poner cédulas y a mostrar el anterior del inmueble a los que pretendan verlo. Respecto de los predios rústicos, se observará lo dispuesto en los artículos 2456, 2457 y 2458. G.O.D.F. 16-Ene-03

SUBARRIENDO.

En los Códigos Civiles de Guanajuato, en su artículo 1984, y artículo 2480, del Distrito Federal, son iguales, al establece respecto del subarriendo que: “El arrendatario no puede subarrendar la cosa arrendada en todo ni en parte ni ceder sus derechos, sin consentimiento del arrendador; si lo hiciere, responderá solidariamente con el subarrendatario de los daños y perjuicios”.

Artículo 1985, del Código Civil de Guanajuato, establece que: “Si el subarriendo se hiciere en virtud de la autorización general concedida en el contrato, el arrendatario será responsable al arrendador, como si él mismo continuara en el uso o goce de la cosa”. Este ordenamiento es similar al artículo 2481, del Código Civil para el Distrito Federal, que prevé que: “Si el subarriendo se hiciere en virtud de la autorización concedida en el contrato, el arrendatario y subarrendatario será responsable ante el arrendador, en los términos pactados en el contrato de subarriendo, a no ser que por convenio se acuerde otra cosa”. G.O.D.F. 16-Ene-03

El artículo 2482, del Código Civil del Distrito Federal, (Se derogó), Publicado en el Diario Oficial de la Federación, el 21 de julio de 1993.

Artículo 1986, de la Legislación Civil de Guanajuato, establece que: “En el caso del artículo anterior, además de la responsabilidad del arrendatario, el subarrendatario responderá en forma directa ante el arrendador”. No tiene correlativo en los artículos de la Ley Sustantiva Civil del Distrito Federal.

Artículo 1987, del Código Civil para el Estado de Guanajuato, prevé que: “Si el arrendador aprueba expresamente el contrato especial de subarriendo, el subarrendatario queda subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendatario, a no ser que por convenio se acuerde otra cosa”. No tiene comparativo con los artículos del Código Civil del Distrito Federal.

El artículo 1988, del Código Civil de Guanajuato, establece que: “Por virtud de la autorización expresa para subarrendar a determinada persona se extingue el contrato de arrendamiento, quedando liberado el arrendatario, salvo convenio expreso en otro sentido”. No tiene correlativo con los artículos de la Ley Sustantiva Civil del Distrito Federal.

Artículo 1989, del Código Civil de Guanajuato, no tiene comparativo con los artículos del Código Civil del Distrito Federal, y prevé que: “El subarrendamiento debe otorgarse con las mismas formalidades requeridas por la ley para el arrendamiento”.

El artículo 1990, del Código Civil de Guanajuato, establece que: “El arrendamiento puede terminar”:

I.- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada;

II.- Por convenio expreso;

III.- Por nulidad;

IV.- Por rescisión o resolución;

V.- Por confusión;

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

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

VIII.- Por evicción de la cosa dada en arrendamiento. Este precepto Jurídico es similar al artículo 2483, del Código Civil para el Distrito Federal, el cual hace referencia a una IX fracción, que a la letra dice: Por ventaja Judicial en término del artículo 2495 G.O.D.F. 16-

Ene-03

Los artículos 1991, y 2484 de las Legislaciones Civiles de Guanajuato y Distrito Federal, son iguales, al disponer que: “Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye el día prefijado. Si no se ha señalado a tiempo, se observará lo que disponen los artículos 1982 y 1983”. En tanto que el artículo 2484, de la Ley Sustantiva Civil del Distrito Federal, hace alusión a los artículos 2478 y 2479.

Artículo 1992, dispone que: “En los contratos de arrendamiento por tiempo determinado, tendrá derecho el inquilino, siempre que esté al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año este contrato. Para ese fin el arrendatario deberá notificar al arrendador su deseo de prorrogar el contrato antes de llegar al término de su vencimiento. Podrá el arrendador incrementar la renta en la misma proporción que ha aumentado el salario mínimo durante el tiempo de vigencia del contrato”.

(REFORMADO PRIMER PARRAFO, P.O. 7 DE AGOSTO DE 1992)

Quedan exceptuados de la obligación de prorrogar el contrato de arrendamiento los propietarios que vayan a ocupar el inmueble, para su propio uso o de su cónyuge o parientes en primer grado. También quedan exceptuados de dicha prórroga los propietarios que pretendan reconstruir la finca cuando ésta amenaza ruina o que pretendan hacerle modificaciones o mejoras con un costo no menor del veinticinco por ciento de su valor comercial, previa la aprobación de la obra por la oficina respectiva. No hay comparativo con los artículos del Código Civil para el Distrito Federal.

Este artículo 1993, del Código Civil de Guanajuato, establece que: “Lo dispuesto en el artículo anterior se aplica también al arrendamiento por tiempo indeterminado, comenzando

a correr el término de un año a partir del día siguiente al en que por aviso dado por el arrendador, concluyan los términos a los que se refiere el artículo 1982. No tiene comparativo con los artículos del Código Civil del Distrito Federal.

El artículo 2485, del Código Civil para el Distrito Federal. (Se deroga). Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993.

El artículo 2486, del Código Civil para el Distrito Federal. (Se deroga). Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993.

Artículo 2487.- Si después de terminado el plazo por el que se celebró el arrendamiento, el arrendatario continúa sin oposición en el uso o goce del bien arrendado, continuará el arrendamiento por tiempo indeterminado, estando obligado el arrendatario a pagar las rentas que corresponda por el tiempo que exceda conforme a lo convenido en el contrato; pudiendo cualquiera de las partes solicitar la terminación del contrato en los términos del artículo 2478. Las obligaciones contraídas por un tercero con objeto de garantizar el cumplimiento del arrendamiento, cesan al término del plazo determinado, salvo convenio en contrario. No tiene comparativo con los artículos del Código Civil para el Estado de Guanajuato.

El artículo 2488, Ley Sustantiva Civil de Guanajuato, (Se deroga). Publicado en el Diario Oficial de la Federación de 21 de julio de 1993.

El artículo 1994, del Código Civil de Guanajuato, prevé que: “Para que operen las excepciones previstas en el segundo párrafo del artículo 1992 es menester que el

propietario notifique al arrendatario, judicialmente, o testigos, con setenta días de anticipación al vencimiento del contrato, haciéndole saber su propósito de ocupar la casa, cultivar la finca o hacer su reconstrucción”.

“Si posteriormente no ocupare la casa, cultivare la finca, o llevare a cabo la reconstrucción de ella, será responsable de los daños y perjuicios que hubiera causado el arrendatario, al privarlo de su prórroga concedida en este Capítulo” No tiene comparativo con los artículos de la Ley Sustantiva Civil del Distrito Federal.

El artículo 1995, del Código Civil de Guanajuato, prevé que: “Si después de terminado el arrendamiento y su prórroga, si la hubo, continúa el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio, y éste es rustico, se entenderá renovado el contrato por otro año. Ordenamiento similar con el artículo 2486 del Código Civil Federal”. No tiene comparativo con los artículos de la Ley Sustantiva Civil del Distrito Federal.

El artículo 1996, del Código Civil de Guanajuato, dice que: “En el caso del artículo anterior, si el predio fuere urbano, el arrendamiento continuará por tiempo indefinido, y el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato, con arreglo a lo que pagaba. En este caso ya no habrá nueva prórroga”. No tiene comparativo con los artículos de la Ley Sustantiva Civil del Distrito Federal.

Este Artículo 1997, De la Legislación Civil de Guanajuato, establece que: “La oposición a que se refieren los artículos anteriores deberá hacerla valer el arrendador dentro del término

de treinta días”. No tiene comparativo con los artículos de la Ley Sustantiva Civil del Distrito Federal.

Artículo 1998, del Código Civil de Guanajuato, dice que: “Cuando haya prórroga voluntaria en el contrato de arrendamiento, y en los casos de que hablan los artículos 1995 y 1996, cesan las obligaciones contraídas por un tercero para la seguridad del arrendamiento, salvo convenio en contrario”. No tiene comparativo con los artículos de la Ley Sustantiva Civil del Distrito Federal.

Artículo 1999.- “El arrendador puede exigir la rescisión del contrato”:

I.- Por falta de pago de la renta, en los términos prevenidos en los artículos 1953 y 1955; pero en el caso de fincas urbanas destinadas para habitación se requiere que el inquilino deje de pagar dos mensualidades consecutivas;

II.- Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 1923;

III.- Por subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto por el artículo 1984”. Este ordenamiento es similar con el artículo 2489, del Código Civil del Distrito Federal, en cuanto a su contenido, pero más limitativo en su fracción I.

Y se adiciona con las fracciones IV, V y VI que establecen cada una de ellas lo siguiente:

IV.- Por daños graves a la cosa arrendada imputables al arrendatario; y

V.- Por variar la forma de la cosa arrendada sin contar con el consentimiento expreso del arrendador, en los términos del artículo 2441.

VI. En los demás casos previstos por la Ley. G.O.D.F. 16-Ene-03

Artículo 2490, del Código Civil del Distrito Federal establece que: “El arrendatario puede exigir la rescisión del contrato”:

I.- Por contravenir el arrendador la obligación a que se refiere la fracción II del artículo 2412 de este ordenamiento;

II.- Por la pérdida total o parcial de la cosa arrendada en los términos de los artículos 2431, 2434 y 2445; y

III.- Por la existencia de defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento y desconocidos por el arrendatario. No comparativo con los artículos del Código Civil de Guanajuato.

Artículo 2491, del Código Civil para el Distrito Federal, (Se deroga). Publicado en Diario Oficial de la Federación, el 21 de julio 1993.

Continuando con el estudio que sobre arrendamiento y subarrendamiento reglamentan las Legislaciones del Estado de Guanajuato y Distrito Federal, corresponde ahora este estudio a los últimos artículos de los Códigos Civiles.

Artículo 2000, del Código Civil para el Estado de Guanajuato. Establece que: “En los casos del artículo 1947, el arrendatario podrá rescindir el contrato cuando la pérdida del uso fuere total, y aún cuando fuere parcial, si la reparación dudare más de dos meses”. No tiene comparativo con los artículos del Código Civil del Distrito Federal.

Artículo 2001, del Código Civil de Guanajuato prevé que: “Si el arrendatario no hiciere uso del derecho que para rescindir el contrato le concede el artículo anterior, hecha la reparación, continuará en el uso de la cosa, pagando la misma renta hasta que termine el plazo del arrendamiento”. Este artículo no tiene correlativos con el contenido de los artículos del Código Civil del Distrito Federal.

Artículo 2002, del Código Civil de Guanajuato establece que: “Si el arrendador, sin motivo fundado, se opone al subarriendo que con derecho pretenda hacer el arrendatario, podrá éste pedir la rescisión del contrato”. Esta disposición es igual, al artículo 2492, de la Ley Sustantiva Civil del Distrito Federal.

Artículo 2003, de la Legislación Civil de Guanajuato, establece que: “Si el usufructuario no manifestó su calidad de tal al hacer el arrendamiento, y por haberse consolidado la propiedad con el usufructo exige el propietario la desocupación de la finca, tiene el arrendatario derecho para demandar al arrendador la indemnización de daños y perjuicios”. Este ordenamiento es igual, al artículo 2493, de la Legislación Civil para el Distrito Federal.

Artículo 2004, del Código civil de Guanajuato, dice que: “En el caso del artículo anterior se observará lo que dispone el artículo 1995 si el predio fuere rústico, y si fuere urbano, lo que previene el artículo 1996”. No tiene correlativo con la Ley Sustantiva Civil del Distrito Federal.

Los artículos 2005 y 2495 de las Leyes Sustantivas Civiles de Guanajuato y Distrito Federal, son iguales, al establecer que: “Si en predio dado en arrendamiento fuere enajenado judicialmente, el contrato de arrendamiento subsistirá, a menos que aparezca que se celebró dentro de los sesenta días anteriores al secuestro de la finca, en cuyo caso el arrendamiento podrá darse por concluido”. G.O.D.F. 16-Ene-03

Artículo 2006, del Código Civil de Guanajuato, es igual que el artículo 2496, del Código civil del Distrito Federal, los cuales establecen que: “En los casos de expropiación y de ejecución judicial, se observará lo dispuesto en los artículos 1957, 1958 y 1959”. En el caso del Código Civil Federal, se observara lo dispuesto en los artículos 2456, 2457 y 2458.

Artículo 2495.- Se inscribirán en el Registro:

I.- Los títulos por los cuales se adquiere, transmite, modifica, grava o extingue el dominio, la posesión o los demás derechos reales sobre inmuebles, así como aquellos por los cuales se constituya fideicomiso sobre inmuebles;

II.- La constitución del patrimonio de familia;

III.- Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por un período mayor de seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres;

IV.- La condición resolutoria en las ventas a que refiere las fracciones I y II del artículo 1808;

V.- Los contratos de prenda que menciona el artículo 2354;

VI.- La escritura constitutiva de las sociedades civiles y la que las reforme;

VII.- El acta o la escritura constitutiva de las asociaciones y las que las reformen;

VIII.- Las fundaciones de beneficencia privada;

IX.- Las resoluciones judiciales o de arbitros o arbitradores que produzcan algunos de los efectos mencionados en la fracción I;

X.- Los testamentos por efecto de los cuales se deje la propiedad de bienes raíces, o de derechos reales, haciéndose el registro después de la muerte del testador;

XI.- En los casos de intestado, el auto declaratorio de los herederos legítimos y el nombramiento de albacea definitivo.

En los casos previstos en las dos fracciones anteriores se tomará razón del acta de defunción del autor de la herencia;

XII.- Las resoluciones judiciales en que se declare un concurso a se admita una cesión de bienes;

XIII.- El testimonio de las informaciones ad perpetuum promovidas y protocolizadas de acuerdo con lo que dispone el Código de Procedimientos Civiles;

XIV.- Las resoluciones judiciales en que se declare la incapacidad legal de las personas en cuanto a la libre disposición de sus bienes;

XV.- Los demás títulos que la ley ordena expresamente que sean registrados.

Al respecto el Código Civil para el Distrito Federal dispone:

Artículo 3042.- En el Registro Público de la Propiedad inmueble se inscribirán:

I.- Los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles;

II.- La constitución del patrimonio familiar;

III.- Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, por un período mayor de seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres años; y

IV.- Los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados.

De los dos numerales antes descritos se puede concluir que el Código Civil para el Estado de Guanajuato, hasta quince fracciones sobre lo que se inscribirá en el Registro Público, es decir, es más específico al respecto, mientras que el Código Civil para el Distrito Federal es más restrictivo ya que sólo dispone de cuatro fracciones.

DECRETO QUE ABROGA EL DIVERSO QUE PRORROGA LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LAS CASA O LOCALES QUE SE CITAN.

ARTÍCULO 1º.- Queda abrogado el DECRETO QUE PRORROGA LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LAS CASAS O LOCALES QUE SE CITAN, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 1984, dentro de los plazos que a continuación se indican, contratos a partir de la publicación del presente Decreto en el Diario Oficial de la Federación:

I. Las casa destinadas a comercio o industrias, a los 30 días;

II. Las casas o locales ocupados por trabajadores a domicilio o talleres, a los dos años;

III. Las casas o locales destinados exclusivamente a habitación, y cuya renta mensual sea de doscientos cincuenta pesos o más a los dos años;

IV. Las casas o locales destinados exclusivamente a habitación, y cuya renta mensual sea de más de cien pesos y menos de doscientos cincuenta pesos, a los tres años;

V. Las casas o locales destinados exclusivamente a habitación cuya renta mensual sea hasta de cien pesos, a los cuatro años.

ARTÍCULO 2º.- Los organismos de vivienda, de conformidad con el calendario señalado en el artículo anterior, establecerán de acuerdo a sus reglas de operación, un programa específico con soporte crediticio, facilidades administrativas y asesoría jurídica, que permita apoyar a quienes tengan derecho a ocupar casas o locales destinados exclusivamente a la habitación y que hayan sido regulados por el Decreto que se abroga a efecto de:

I. Promover la adquisición por parte de los arrendatarios, de los inmuebles que ocupan, así como su rehabilitación;

II. Buscar la reducción de los costos de las viviendas incluidas en las fracciones anteriores;

III. Incluir en el “Acuerdo de subsidios Fiscales y Facilidades Administrativas para la Vivienda Popular”, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de octubre de 1992, las operaciones que se realicen conforme al presente Decreto; y

IV. Considerar en forma prioritaria a los inquilinos que así lo deseen y reúnan los requisitos, para integrarse a los programas de vivienda que desarrollan los organismos oficiales y a los que en el futuro se desarrollen en cumplimiento a este Decreto.

ARTICULO 3º.- Los propietarios de los inmuebles objeto del presente Decreto, que tengan el carácter de históricos o artísticos, deberán conservarlos y, en su caso restaurarlos de conformidad a lo establecido por la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.

TRANSITORIOS

ARTICULO PRIMERO.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

ARTICULO SEGUNDO.- Por ser de interés general,, publíquese también en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal.

ARTICULO TERCERO.- El departamento del Distrito Federal deberá informar sobre la ejecución y los avances del programa específico de vivienda a que se refiere el artículo segundo de este Decreto, en los informes trimestrales que envía la Cámara de Diputados y a la Asamblea de Representantes del Distrito Federal, para su adecuada verificación y seguimiento.

ARTÍCULO CUARTO.- Se derogan las disposiciones que se opongan al contenido del presente Decreto.

México, D.F., a 21 de diciembre de 1992,-Dip. Guillermo Pacheco Pulido, Presidente, Sen. Carlos Sales Gutiérrez, Presidente.-Dip. Luis Pérez Díaz, Secretario.- Sen. Roberto Suárez Nieto, Secretario.- Rúbricas.

En cumplimiento a lo dispuesto por la fracción I del artículo 89 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y para su debida publicación y observancia expido el presente Decreto en la residencia del Poder Ejecutivo Federal, en la ciudad de México Distrito Federal, a los veintiocho días del mes de diciembre de mil novecientos noventa y dos.- Carlos Salinas de Gortari.- Rúbrica.- El Secretario de Gobernación, Fernando Gutiérrez Barrios.- Rúbrica.

3.1. ARRENDAMIENTO, SUBARRENDAMIENTO Y CESIÓN DE DERECHOS EN EL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO Y EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

El Código Civil para el Estado de Guanajuato, dice 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 por tiempo determinado no puede exceder de quince años para las fincas destinadas a la habitación; de veinte para las destinadas al comercio y de veinticinco para industrias o a la agricultura.

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.

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

Pueden dar y recibir en arrendamiento los que pueden contratar.

El que no fuere dueño de la cosa podrá arrendarla si tiene facultad para celebrar ese contrato, ya sea en virtud de autorización del dueño, o ya sea por disposición de la ley.

No pueden arrendar el copropietario de cosa indivisa sin el consentimiento de los otros copropietarios.

Los contratos de arrendamiento deben celebrarse por escrito.

El contrato e arrendamiento no termina con la muerte del arrendador ni del arrendatario, salvo que éste se haya convenido, con excepción de que tratándose para fincas destinadas para habitación no surtirá efectos el convenio que estipule la terminación de contrato por muerte del arrendatario cuando los familiares o personas que dependían económicamente de él que hubieran vivido en su compañía en forma habitual los últimos seis meses a su fallecimiento, cuando menos y que así se lo expresen al arrendador de seguir habitando la finca materia del arrendamiento.

Si durante la vigencia del contrato de arrendamiento, por cualquier motivo se verificara la transmisión de la propiedad del predio arrendado, el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato. Respecto al pago de las rentas, el arrendatario tendrá obligación de pagar al nuevo propietario las rentas estipuladas en el contrato desde la fecha en que se le notifique haberse otorgado el correspondiente título de propiedad.

Si la transmisión de la propiedad se hiciere por causa de utilidad pública, el contrato se rescindiría; pero el arrendador y el arrendatario deberán ser indemnizados por el expropiador, conforme a los que establezca la ley respectiva.

El arrendador está obligado aunque no haya pacto expreso a entregar al arrendatario la finca arrendada con todas las pertenencias y en estado de servir para el uso convenido, y si no hubo convenio expreso, para aquél a que por su misma naturaleza estuviere destinada a conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias; a no estorbar ni a embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables; a garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato, y a responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento.

El arrendador también estará obligado aún cuando no haya pacto expreso, a responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario, si se le privara del uso o goce de la cosa, por virtud de la evicción que se haga valer en contra del arrendador.

El arrendatario está obligado; a satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos; a responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios; a servirse de la cosa solamente para el uso convenido, o el que sea conforme a la naturaleza y destino de ella; a restituir la cosa al terminar el contrato, y a cumplir con las demás obligaciones que le imponga la ley.

SUBARRENDAMIENTO:

El Código Civil de nuestra Entidad, establece que el arrendatario no puede subarrendar la cosa arrendada, en todo ni en parte, ni ceder sus derechos, sin el consentimiento del arrendador; si lo hiciera responderá solidariamente con el subarrendatario de los daños y perjuicios.

Si el subarriendo se hiciera en virtud de la autorización general concedida en el contrato, el arrendatario será responsable al arrendador, como si el mismo continuara en el uso o goce de la cosa. Además de la responsabilidad del arrendatario, el subarrendatario responderá en forma directa ante el arrendador.

Si el arrendador aprueba expresamente el contrato especial de subarriendo, el subarrendatario queda subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendatario, a no ser que por convenio se acuerde otra cosa.

Por virtud de la autorización expresa para subarrendar a determinada persona, se extingue el contrato de arrendamiento, quedando liberado el arrendatario, salvo convenio expreso en otro sentido.

El subarrendamiento debe otorgarse con las mismas formalidades requeridas por la ley para el arrendamiento.

CESIÓN DE DERECHOS:

Nuestro derecho civil subjetivo establece que habrá cesión de derechos cuando el acreedor transfiera a otro los que tenga contra su deudor.

El Código Civil para el Distrito Federal es similar al nuestro, ya que igualmente establece que habrá cesión de derechos cuando el acreedor transfiera a otro los que tenga contra su deudor y en general, el resto de este Capítulo es similar al del estado de Guanajuato, con la observación de que en el artículo 1521 establece que la cesión de créditos civiles puede hacerse en escrito privado, que firmarán cedente y cesionario y dos testigos con la diferencia que el Código Civil para el Distrito Federal dice que no sean a la orden o al portador.

3.2 LEY INQUILINARIA DEL DISTRITO FEDERAL, REFORMAS A LOS ARTÍCULOS 2398, 2401, 2402, 2406, 2409, 2410, 2412, 2416; SE REFORMAN LAS FRACCIONES I y II DEL ARTÍCULO 2423; SE REFORMAN LOS ARTÍCULOS 2426, 2435, 2437 Y 2440; SE ADICIONA UN SEGUNDO PÁRRAFO Y EL ACTUAL

SEGUNDO SE CORRE COMO TERCERO DEL ARTÍCULO 2446; SE REFORMAN LOS ARTÍCULOS 2447, 2448, 2448-A, 2448-C; SE REFORMA Y ADICIONA UN SEGUNDO PÁRRAFO ADICIONA AL ARTÍCULO 2448-D; SE REFORMA Y SE LE ADICIONA UN PÁRRAFO AL ARTÍCULO 2448-E; SE REFORMA LA FRACCIÓN IV SE LE ADICIONAN LAS FRACCIONES IX Y X AL ARTÍCULO 2448-F; SE REFORMAN LAS FRACCIONES I, II, III, IV. ADICIONANDO LAS FRACCIONES VI Y VII AL ARTÍCULO 2448-J, SE ADICIONA EL ARTÍCULO 2448-M; SE REFORMAN LOS ARTÍCULOS 2478; 2479 Y 2481; SE ADICIONA LA FRACCIÓN IX AL ARTÍCULO; 2483; SE ADICIONA LA FRACCIÓN VI AL ARTÍCULO 2489; SE REFORMA EL ARTÍCULO 2495 Y SE DEROGA EL ARTÍCULO 2482 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

Artículo 2398, del Código Civil para el Distrito Federal dice que: “El arrendamiento es un contrato mediante el cual las 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”.

G.O.D.F. 16-Ene-03

El arrendamiento de inmuebles destinados a casa habitación no podrá ser menor a un año.

G.O.D.F. 16-Ene-03

El arrendamiento de inmuebles destinados al comercio o a la industria, no podrá exceder de veinte años. G.O.D.F. 16-03El artículo 2401, del Código Civil del Distrito Federal, al establece que: “El que no fuere propietario de la cosa, podrá arrendarla si tiene facultad

celebrar ese contrato ya en virtud de mandato del propietario, ya por disposición de la ley.

G.O.D.F. 16-Ene-03

El artículo 2402, del Código Civil del Distrito Federal, dispone que: “En el primer caso, del artículo anterior, la constitución del arrendamiento se sujetará a los límites fijados en el mandato; de conformidad a lo previsto por los artículos 2555 y 2556 de este Código.

G.O.D.F. 16-Ene-03

El artículo 2406, de la Ley Sustantiva Civil del Distrito Federal establece que: “El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se imputará al arrendador y en su caso, dará derecho al arrendatario a que demande cuando por virtud de tal omisión se cause un daño o perjuicio, siempre que estos sean consecuencia directa de aquella” G.O.D.F. 16-Ene-03

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

G.O.D.F. 16-Ene-03

Artículo 2410, del Código Civil del Distrito Federal, establece que: “Si la transmisión de la propiedad se hiciera por causa de utilidad pública, el contrato se rescindirá; pero el arrendador y el arrendatario deberán ser indemnizados por el explotador, conforme a lo que establezca la ley respectiva”. G.O.D.F. 16-Ene-03

Artículo 2412, “El arrendador está obligado aunque no haya pacto expreso”:

I. A entregar el arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquél a que por su misma naturaleza estuviere destinada; así como en condiciones que ofrezcan al arrendatario la higiene y seguridad del inmueble.

II. A conservar la cosa en buen estado, salvo el deterioro normal del uso que sufra el inmueble durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias; así como las obras de mantenimiento para la conservación, funcionalidad y seguridad de inmueble; G.O.D.F. 16-Ene-03

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

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

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

El artículo 2416, del Código Civil del Distrito Federal que prevé “Si el arrendador no cumpliera con hacer las reparaciones necesarias para el uso a que esté destinada la cosa, quedará a elección del arrendatario rescindir el arrendamiento u ocurrir al juez para que resuelva lo que en derecho corresponda. El arrendador será responsable de los daños y perjuicios que se causen al arrendatario por su omisión. G.O.D.F. 16-Ene-03.

El artículo 2423, del Código Civil del Distrito Federal, establece que: “Corresponde al arrendador pagar las mejoras hechas por el arrendatario”:

I.- Si el contrato, o posteriormente, lo autorizó para hacerlas y se obligó a pagarlas;
G.O.D.F. 16-Ene-03

II.-Si se trata de mejoras útiles y por culpa del arrendador se rescinde el contrato; G.O.D.F.
16-Ene-03

III.- Cuando el contrato fuere por tiempo indeterminado, si el arrendador autorizó al arrendatario para que hiciera mejoras y antes de que transcurriera el tiempo necesario para que el arrendatario quede compensado con el uso de las mejoras de los gastos que hizo, da el arrendador por concluido el arrendamiento.

Artículo 2426, del Código Civil del Distrito Federal, dispone que: “El arrendatario esta obligado a pagar la renta desde el día en que reciba la cosa arrendada, aun cuando el contrato se hubiese celebrado con anterioridad”. G.O.D.F. 16-Ene-03.

Artículo 2435, del Código Civil para el Distrito Federal, establece que: “El arrendatario es responsable del incendio, y quedará obligado a cubrir los daños materiales y perjuicios que se causen, a no ser que provengan de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción”. G.O.D.F. 16-Ene-03.

Artículo 2437, del Código Civil para el Distrito Federal, dispone que: “Cuando son varios los arrendatarios y no se determine donde comenzó el incendio, todos son responsables proporcionalmente en relación a los daños materiales y perjuicios que se cause y de la responsabilidad civil que se genere; y si el arrendador ocupa parte de la finca, también responderá proporcionalmente en los términos anteriores. G.O.D.F. 16-Ene-03.

Artículo 2440, del Código Civil del Distrito Federal, al prever que: “El arrendatario que va establecer en la finca arrendada una industria peligrosa, tiene obligación de asegurar dicha finca contra el riesgo probable que origine el ejercicio de esa industria, en un término no mayor de dos meses, contados a partir de la fecha en que se demuestre que se generó la relación de arrendamiento; y si no lo hace, será causa de rescisión. G.O.D.F. 16-Ene-03

Artículo 2446, del Código Civil del Distrito Federal, establece que: “Si la misma cosa se ha dado en arrendamiento separadamente a dos o más personas y por el mismo tiempo, prevalecerá el arrendamiento primero en fecha; salvo que se tenga la posesión material; en todo caso, predominará el arrendamiento del que tiene en su poder la cosa arrendada”. G.O.D.F. 16-Ene-03.

“El arrendatario que resulte afectado en virtud del supuesto anterior, será indemnizado por los daños y perjuicios causados, sin que sea menor al equivalente a tres meses del monto de la renta acordada”. G.O.D.F. 16-Ene-03.

“Si el arrendamiento debe ser inscrito en el Registro solo vale en inscrito”.

El artículo 2447, del Código Civil del Distrito Federal, establecen que: “En los arrendamientos que han durado más de tres años, tiene el arrendatario derecho, si está al corriente en el pago de las rentas, a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble. También gozará del derecho de preferencia si el propietario quiere vender el inmueble arrendado, aplicándose en lo conducente lo dispuesto en el artículo 2448 – J de este Código”. G.O.D.F. 6-Feb-03.

El artículo 2448, de la Ley Sustantiva Civil para el Distrito Federal, señala que: “Las disposiciones contenidas en este capítulo son de orden público e interés social, por tanto son irrenunciables y en consecuencia cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta”. G.O.D.F. 16-Ene-03.

Artículo 2448-A, del Código Civil del Distrito Federal ordena que: “No deberá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad necesarias para la habitabilidad del inmueble. En caso contrario, se aplicaran al arrendador las sanciones procedentes”. G.O.D.F. 16-Ene-03.

Artículo 2448-C, de la Ley Sustantiva Civil del Distrito Federal, establece que: “La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, que será prorrogable a voluntad del arrendatario, hasta por un año más, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas, salvo convenio en contrario. G.O.D.F. 16-Ene-03

Artículo 2448-D, del Código Civil para el Distrito Federal, no tiene comparativo con los artículos del Código civil de Guanajuato, y establece que: “Para los efectos de este capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional y solo podrá ser aumentada anualmente”. G.O.D.F. 16-Ene-03

En aquellos contratos en que el importe de la renta mensual no exceda de ciento cincuenta salarios mínimos generales vigentes en el Distrito federal, el incremento no podrá exceder del 10% de la cantidad pactada como renta mensual. G.O.D.F. 16-Ene-03

Artículo 2448-E, del Código Civil del Distrito Federal, prevé que: “La renta debe pagarse puntualmente, en los plazos convenidos y a falta de convenio por meses vencidos”. G.O.D.F. 16-Ene.03

“El arrendador está obligado a entregar un recibo por cada mensualidad que el arrendatario pague; a falta de entrega de recibos de pago de renta por más de tres meses, se entenderá que el pago ha sido efectuado, salvo que el arrendador haya hecho el requerimiento correspondiente en tiempo y forma”. G.O.D.F. 16-Ene-03.

“El arrendador no podrá exigir en su caso, más de una mensualidad de renta a manera de depósito”. G.O.D.F. 16-Ene-03

Artículo 2448-F, del Código Civil para el Distrito Federal, prevé que: “Para los efectos de este capítulo el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputará al arrendador.

“El contrato deberá contener, cuando menos las siguientes estipulaciones”:

I. Nombre del arrendador y arrendatario.

II. La ubicación del inmueble.

III. Descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso o goce del mismo, así como con el estado que guardan.

IV. El monto y lugar del pago de la renta; G.O.D.F. 16-Ene-03

V. La garantía, en su caso.

VI. La mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado.

VII. El término del contrato

VIII. Las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas por la ley.

IX. El monto del depósito en su caso los datos del fiador en garantía; G.O.D.F. 16-Ene-03

X. El carácter y las facultades con que el arrendador celebra el contrato, incluyéndose todos los datos del instrumento con que éste acredite su personalidad. G.O.D.F. 6-Feb-03

Artículo 2448-J, del Código Civil del Distrito Federal, establece que: “En caso de que el propietario del inmueble arrendado decida enajenarlo, el o los arrendatarios siempre que estén al corriente en el pago de sus rentas tendrán derecho a ser preferidos a cualquier tercero en los siguientes términos”:

I. En todos los casos el propietario deberá dar aviso de manera fehaciente al arrendatario de su voluntad de vender el inmueble, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la compraventa; G.O.D.F. 16-Ene-03

II. El o los arrendatarios dispondrán de treinta días para dar aviso por escrito al arrendador de su voluntad para ejercitar el derecho de preferencia que se consigna en este artículo en los términos y condiciones de la oferta, exhibiendo para ello las cantidades exigibles al momento de la aceptación de la oferta, conforme a las condiciones señaladas en ésta.
G.O.D.F. 16-Ene-03

III. En caso de que el arrendador dentro del término de treinta días a que se refiere la fracción anterior, cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial estará obligado a dar un nuevo aviso por escrito al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un plazo nuevo de treinta días. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo estará obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea más de un 10 por ciento. G.O.D.F. 16-Ene-03

IV. Tratándose de bienes sujetos al régimen de propiedad en condominio, se aplicarán las disposiciones de la ley de la materia; y

V. La compra-venta realizada en contravención de lo dispuesto en este artículo otorgará al arrendatario el derecho a la acción de retracto y por otro lado a reclamar daños y perjuicios, sin que la indemnización por dichos conceptos pueda ser menor a un 50% de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos 12 meses; así como a la acción de nulidad. Las acciones mencionadas prescribirán sesenta días después de que tenga conocimiento el arrendatario de la realización de la compra-venta respectiva; G.O.D.F. 16-Ene-03

VI. En caso de que el arrendatario no cumpla con las condiciones establecidas en las fracciones II o III de este artículo, precluirá su derecho; y G.O.D.F. 16-Ene-03

VII. Los notarios en términos de las disposiciones legales aplicables incurrirán en responsabilidad cuando formalicen compra-ventas contrarias a este precepto, si tiene conocimiento de tal situación. G.O.D.F. 16-Ene-03

En caso de que el arrendatario no cumpla con las condiciones establecidas en las fracciones II o III de este artículo precluirá su derecho.

Artículo 2448-M, del Código Civil del Distrito Federal, dice que: “Si durante el arrendamiento se suscitare el divorcio del arrendatario, y la guarda y la custodia de los menores habidos en el matrimonio, se le otorga judicialmente a su cónyuge, éste o ésta se subrogarán voluntariamente, en los derechos y obligaciones correspondientes del arrendamiento, en los términos y condiciones del contrato respectivo, quedando desde luego en posesión del inmueble arrendado, siempre y cuando lo hayan cohabitado durante el matrimonio, lo mismo se aplicará en caso de concubinato. G.O.D.F. 16-Ene-03

Artículo 2478, del Código Civil del Distrito Federal, prevé que: “Todos los arrendamientos que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso por escrito dado a la otra parte, de manera fehaciente con treinta días hábiles de anticipación, si el predio es urbano, y con un año si es rústico., de comercio o de industria”. G.O.D.F. 16-Ene-03

Artículo 2479, del Código Civil del Distrito Federal, prevé que: “Dado el aviso a que se refiere el artículo anterior, el arrendatario del predio urbano, de comercio o de industria, está obligado a poner cédulas y a mostrar el interior del inmueble a los que pretendan verlo. Respecto de los predios rústicos, se observará lo dispuesto en los artículos 2456, 2457 y 2458”. G.O.D.F. 16-Ene-03

El artículo 2481, del Código Civil del Distrito Federal, establece que: “Si el subarriendo se hiciera en virtud de la autorización concedida en el contrato, el arrendatario y subarrendatario serán responsables ante el arrendador, en los términos pactados en el contrato de subarriendo, a no ser que por convenio se apruebe otra cosa. G.O.D.F. 16-Ene-03.

Artículo 2483, Código Civil del Distrito Federal, establece que: “El arrendamiento puede terminar”:

I. Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada;

II. Por convenio expreso;

III. Por nulidad;

IV. Por rescisión o resolución;

V. Por confusión;

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

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

VIII. Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.

IX. Por venta judicial en término del artículo 2495. G.O.D.F. 16-Ene-03 Este precepto Jurídico es similar al artículo 2483, del Código Civil para el Distrito Federal.

Artículo 2489, Código Civil del Distrito Federal, prevé que: “El arrendador puede exigir la rescisión del contrato”:

I. Por falta de pago de la renta en los términos previstos en la fracción I del artículo 2425;

II. Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 2425;

III. Por el subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto por el artículo 2480;

IV. Por daños graves a la cosa arrendada imputables al arrendatario; y

V. Por variar la forma de la cosa arrendada sin contar con el consentimiento del arrendador, en los términos del artículo 2441.

VI. En los demás casos previstos por la ley. G.O.D.F. 16-Ene-03

Artículo 2495, del Código Civil del Distrito Federal, establece que: “Si el inmueble dado en arrendamiento fuere enajenado judicialmente, el contrato de arrendamiento subsistirá a

menos que aparezca que se celebró dentro de los setenta días anteriores al secuestro del inmueble, en cuyo caso el arrendamiento podrá darse por concluido”. G.O.D.F. 16-Ene-03

Artículo 2482, Derogo. (Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 16 de Enero de 2003).

CAPÍTULO III

Del Registro de la Propiedad Inmueble y de los Títulos Inscribibles y Anotables

Artículo 3042.- (Se deroga último párrafo), Diario Oficial de la Federación 21 de julio de 1993.

En el Registro Público de la propiedad Inmuebles se inscribirán:

I. Los títulos por los cuales se cree, declare, conozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles;

II. La continuación del patrimonio familiar;

III. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, por un período mayor de seis años y aquellos en que haya anticipo de rentas por más de tres años; y

IV. Los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Se Reforman los artículos 42, 114, fracción VI, 271, cuarto párrafo; 731; 957 A 966; y la denominación del Título Décimo Sexto Bis; se adicionan los artículos 285 con un último párrafo; y 517 con un último párrafo del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, Para quedar como sigue: Publicado en el Diario Oficial de la Federación del 21 julio de 1993.

Artículo 42.- La excepción de cosa juzgada deberá tramitarse inicialmente, dando vista a la contraria por el término de tres días, debiéndose resolver en la audiencia previa, de conciliación y de excepciones procesales. Si al oponerla o antes de dicha audiencia exhibe copia certificada de la sentencia y del auto que la haya declarado ejecutoriada en que funde la excepción. El tribunal siempre podrá ordenar, cuando lo considere necesario y se pueda practicar en el Distrito Federal, la inspección de los autos de la que derive la cosa juzgada.

En los juicios de arrendamiento Inmobiliario, solamente serán admisibles como prueba de las excepciones de litispendencia, conexidad y cosa juzgada, las copias selladas de la demanda, de la contestación de la demanda o de las cédulas de emplazamiento del juicio primeramente promovido, tratándose de las dos primeras excepciones, y en el caso de la última, deberá acompañar como prueba, copia certificada de la sentencia de segunda instancia o la del y copia del auto que la declaró ejecutoriada.

Si la copia certificada mencionada llegare a juicio con posterioridad a dicha audiencia, la excepción se resolverá de modo incidental.

Artículo 114.- Será notificado personalmente en el domicilio señalado por los litigantes:

VI.- La sentencia que concede al arrendatario de casa habitación a desocuparla.

Artículo 271.- Transcurrido el término fijado en el emplazamiento sin haber sido contestada la demanda se hará declaración de rebeldía, sin que medie petición de parte y se concederá de acuerdo con lo prescrito por los artículos 272-A a 272-F observándose las disposiciones del artículo noveno.

Para hacer la declaración de rebeldía, escrupulosamente y bajo la más estricta responsabilidad si las situaciones procedentes están hechas al demandado en forma legal, si el demandado no señaló casa en el lugar del juicio, y si el demandado quebrantó el arraigo.

Si el juez encontrara que el emplazamiento no se hizo correctamente mandará reponerlo o impondrá una corrección disciplinaria al notificador, cuando aparezca responsable.

Se presumirá confesados los hechos de la demanda que se deje de contestar. Sin embargo, se tendrá por contestada en sentido afirmativo cuando se trate de asuntos que afecten las relaciones familiares, el estado civil de las personas y en los casos en que el emplazamiento se haya hecho por edictos.

Artículo 371.- Las salas del Tribunal Superior conocerá en única instancia, de las demandas de responsabilidad civil presentadas contra los jueces de lo civil y lo familiar.

Contra las sentencias que los jueces y aquellos facultados dicten no se dará recurso alguno.

Artículo 285.- El tribunal debe recibir las pruebas que le presenten las partes siempre que estén permitidas por la ley y se refieran a los puntos cuestionados.

El auto en que admita alguna prueba no es recurrible; el que la deseche es apelable en el efecto devolutivo, si fuera apelable la sentencia definitiva.

Tratándose de juicios de arrendamiento inmobiliario, la prueba pericial sobre cuantificación de daños, reparaciones o mejoras sólo será admisible en el período de ejecución de sentencia, la que se haya declarado la procedencia de dicha petición. Asimismo, tratándose de informes que deban rendirse en dichos juicios, los mismos deberán ser recabados por la parte interesada.

Artículo 525.- Cuando en virtud de la sentencia o de la determinación del juez deba entregarse alguna cosa inmueble, se procederá inmediatamente a poner en posesión de la misma al actor o a la persona en quien fincó el remate aprobado, practicando a este fin todas las diligencias conducentes que solicite el interesado. Si la cosa fuere mueble y pudiere ser habida, se le mandará entregar al actor o al interesado que indicara la resolución. Si el obligado se resistiere, lo hará el actuario, quien podrá emplear el uso de la fuerza pública y aún mandar romper las cerraduras.

En caso de no poderse entregar los bienes señalados en la sentencia se despachará la ejecución por la cantidad que señale el actor, que puede ser moderada prudentemente por el juez, sin perjuicio de que se oponga al monto el deudor.

ARTÍCULO TERCERO.- SE REFORMA EL ARTÍCULO 73 DE LA LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR PARA QUEDAR COMO SIGUE:

Artículo 73.- “Los actos relacionados con el inmueble sólo estarán sujetos a esta Ley cuando los proveedores sean fraccionadores o constructores de viviendas o casas habitación para venta al público o cuando otorguen al consumidor el derecho a usar inmuebles mediante el sistema de tiempo compartido, en los términos de los artículos 64 y 65 de la presente Ley.

TRANSITORIOS

Primero.- El presente decreto entrará en vigor a los 90 días de su publicación en el Diario OFICIAL DE LA federación.

SEGUNDO.- Las disposiciones contenidas en el presente decreto no serán aplicables a los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la entrada en vigor del presente decreto.

TERCERO.- Los juicios y procedimientos judiciales administrativos actualmente en trámite, se seguirán rigiendo por las disposiciones vigentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente decreto.

Cuarto.- México, D. F., a 14 de julio de 1993.- Dip. Juan Ramiro Robledo Ruíz, Presidente.- Sen. Mauricio Valdés Rodríguez, Presidente.- Dip. Luis Moreno Bustamante, Secretario.- Sen. Gustavo Salinas Iñiguez, Secretario.- Rúbricas.

Diario Oficial de la Federación, jueves 23 de septiembre de 1993.

DECRETO POR EL QUE SE MODIFICAN LOS ARTÍCULOS TRANSITORIOS DEL DIVERSO POR EL QUE SE REFORMAN EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMÚN Y PARA TODA LA REPÚBLICA EN MATERIA FEDERAL, LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR, PUBLICADA EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN EL 21 DE JULIO DE 1993.

ARTÍCULO ÚNICO.- Se reforman los artículos transitorios del diverso por el que se reforma el Código para el Distrito Federal, en materia común y para toda la República en materia Federal, el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y la Ley Federal de Protección al Consumidor, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993.

PRIMRO.- Las disposiciones contenidas en el presente decreto entrarán en vigor el 19 de octubre de 1998, para quedar como sigue:

SEGUNDO.- Las disposiciones del presente decreto se aplicarán a partir del 19 de octubre de 1993, únicamente cuando se trate de inmuebles que:

I.- No se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993.

II.- Se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993, siempre que sean para uso distinto del habitacional.

TERCERO.- Los juicios y procedimientos judiciales o administrativos actualmente en trámite, así como los que se inicien antes del 19 de octubre de 1998, derivados de contratos de arrendamiento de inmuebles para habitación y sus prórrogas que no se encuentren en los supuestos establecidos en el transitorio anterior, se registrarán hasta su conclusión por las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y de la Ley Federal de Protección al consumidor, vigentes con anterioridad al 19 de octubre de 1993.

TRANSITORIOS

ÚNICO.- El presente decreto entrará en vigor el 19 de octubre de 1993.

México, D. F. 11 de septiembre de 1993.- Dip. Rodolfo Echeverría Ruíz, Presidente.- Sen. Humberto A. Lugo Gil, Presidente.- Dip. Florencio Salazar Adame, Secretario.- Sen. Ramón Serrano Ahumada, Secretario.- Rúbricas.

En cumplimiento a lo dispuesto por la fracción I del artículo 89 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y para su debida publicación y observancia, expido el presente Decreto en la residencia del Poder Ejecutivo Federal, a los diecisiete días del mes de septiembre de mil novecientos noventa y tres.- Carlos Salinas de Gortari.- Rúbrica.- El Secretario de Gobernación, José Patrocinio González Blanco Garrido.- Rúbrica.

**REFORMAS CORRELATIVAS AL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES
PARA EL DISTRITO FEDERAL, PUBLICADAS EN EL DIARIO OFICIAL DE LA
FEDERACIÓN EL 21 DE JULIO DE 1993.**

TÍTULO DÉCIMO SEXTO-BIS

“De las controversias en Materia de Arrendamiento inmobiliario”.

Artículo 957.- A las controversias que versen sobre el arrendamiento inmobiliario les serán aplicables las disposiciones de este título. El juez tendrá las más amplias facultades para decidir en forma pronta y expedita lo que en derecho convenga.

A las acciones que se intenten contra el fiador que haya otorgado fianza de carácter civil o terceros por controversias derivados del arrendamiento, se aplicarán las reglas de este título, en lo conducente. Igualmente, la acción que intente el arrendatario para exigir al arrendador el pago de daños y perjuicios a que se refieren los artículos 2447 y 2448-J del Código Civil para el Distrito Federal en materia Común y para toda la República en materia Federal, se sujetará a lo dispuesto en este título.

Artículo 958.- Para el ejercicio de cualquiera de las acciones previstas en este título, el actor deberá exhibir con su demanda el contrato de arrendamiento correspondiente, en el caso de haberse celebrado por escrito.

En la demanda, contestación, reconvencción y contestación a la reconvencción, las partes deberán ofrecer las pruebas que pretendan rendir durante el juicio, exhibiendo las documentales que tengan en su poder o el escrito sellado mediante el cual hayan solicitado los documentos que no tuvieran en su poder en los términos de los artículos 96 y 97 de este Código.

Artículo 959.- Una vez admitida la demanda con los documentos y copias requeridas, se correrá traslado de ella a la parte demandada, señalando el juez en el auto de admisión, fecha para la celebración de la audiencia de ley, que deberá fijarse entre los 25 y 30 días posteriores a la fecha del auto de admisión de la demanda.

El demandado deberá dar contestación y formular en su caso reconvencción dentro de los 5 días siguientes a la fecha del emplazamiento. Si hubiere reconvencción se correrá traslado de ésta a la parte actora para que la conteste dentro de los 5 días siguientes a la fecha de la notificación del auto que la admita.

Una vez contestada la demanda y en su caso la reconvencción, o transcurrido los plazos para ello, el juez admitirá las pruebas ofrecidas conforme a derecho y rechazará las que no lo sean, fijando la forma de reparación de las mismas, a efecto de que se desahoguen a más tardar en la audiencia de ley.

Artículo 960.- Desde la admisión de las pruebas y hasta la celebración de la audiencia se preparará el desahogo de las pruebas que hayan sido admitidas de acuerdo a lo siguiente:

I.- La preparación de las pruebas quedará a cargo de las partes, por lo que deberán presentar a los testigos, peritos y demás pruebas que les hayan sido admitidas y sólo en caso de que demuestren la imposibilidad de preparar directamente el desahogo de alguna de las pruebas que le fueron admitidas, el juez en auxilio del oferente deberá expedir los oficios o citatorios y realizar el nombramiento de peritos, incluso peritos terceros en discordia, poniendo a disposición de la parte oferente los oficios y citaciones respectivas, a efecto de que las partes preparen las pruebas y éstas se desahoguen a más tardar en la audiencia de ley.

II.- Si llamado un testigo, perito o solicitado un documento que haya sido admitido como prueba, no se desahogan éstas a más tardar en la audiencia, se declarará desierta la prueba ofrecida por causa imputable al oferente.

Artículo.- 961.- La audiencia de ley a que se refieren los artículos anteriores se desarrollará conforme a las siguientes reglas:

I.- El juez deberá estar presente durante toda la audiencia y exhortará a las partes a concluir el litigio mediante una amigable composición;

II.- De no lograrse la amigable composición se pasará al desahogo de pruebas admitidas y que se encuentren preparadas, dejando de recibir las que no se encuentren preparadas,

las que se declararán desiertas por causa imputable al oferente, por lo que la audiencia no se suspenderá ni diferirá en ningún caso por falta de preparación o desahogo de la pruebas admitidas;

III.- Desahogadas las pruebas, las partes alegarán lo que a su derecho convenga y el juez dictará de inmediato la resolución correspondiente.

Artículo 962.- En caso de que dentro del juicio a que se refiere este artículo, se demande el pago de rentas atrasadas por dos o más meses, la parte actora podrá solicitar al juez que la demandada acredite con los recibos de renta correspondientes o escritos de consignación debidamente sellados, que se encuentra al corriente en el pago de las rentas pactadas y no haciéndolo se embargarán bienes de su propiedad suficientes para cubrir las rentas adeudadas.

Artículo 964.- Los incidentes no suspenderán el procedimiento. Se tramitarán en los términos del artículo 88 de este Código, pero la resolución se pronunciará en la audiencia del juicio conjuntamente con la sentencia definitiva.

Artículo 965.- Para la tramitación de apelación respecto del juicio a que se refiere este capítulo, se estará a lo siguiente:

I.- La resolución y autos que dicten durante el procedimiento y que sean apelables, una vez interpuesta la apelación, el juez la admitirá si procede y reservará su tramitación para que se realice en su caso, conjuntamente con la tramitación de la apelación que se formule en contra de la sentencia definitiva por la misma parte apelante. Si no se presentara apelación

por la misma parte en contra de la sentencia definitiva, se entenderán consentidas las resoluciones y autos que hubieran sido apelados durante dicho procedimiento; y

II.- En los procedimientos en materia de arrendamientos no procederá la apelación extraordinaria.

Artículo 966.- En los procedimientos de arrendamiento las apelaciones sólo serán admitidas en el efecto devolutivo.

Artículo 967.- La apelación deberá interponerse en la forma y términos previstos por el título décimo del Código de Procedimientos Civiles.

Artículo 968.- En todo lo no previsto regirán las reglas generales de este Código de Procedimientos Civiles, en cuanto no se opongan las disposiciones del presente título.

Después de haberse citado todas y cada una de las reformas a los artículos que anteceden a este trabajo, es de manifestarse que el Maestro Ramón Sánchez Medal, hace referencia aun procedimiento ante los jueces del arrendamiento inmobiliario y ante la Procuraduría Federal del Consumidor.

Dicho procedimiento dice: Imponiéndose hoy en día a los inquilinos de inmuebles para habitación la necesidad de agotar antes un requisito procesal que anteriormente no existía, ya que ahora tendrán que establecer previamente su querrela en la Procuraduría Federal del Consumidor y llevar a cabo los tramites de una conciliación (Artículos 2° Reformado,67

BIS y 59 BIS de la Ley Federal de Protección al Consumidor), y aún más después de agotar este recurso pre-judicial todavía se obliga a los inquilinos a pasar por un segundo incidente conciliatorio en el propio juzgado del arrendamiento inmobiliario ante la presencia de un conciliador y solo hasta después de todos estos tropiezos, que resultan inútiles en contra del arrendador el juicio propiamente dicho ante el juez del arrendamiento inmobiliario (nuevos artículos 959 y 966 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal).

Por otra parte, la necesidad de obtener previamente, o sea antes de acudir a la autoridad judicial, la constancia de haberse aceptado el procedimiento conciliatorio ante la Procuraduría Federal del Consumidor que exige el inciso f) de la fracción VIII del artículo 59 de dicha Ley Federal, dará pie a que inquilinos de mala fe ante la inminencia de que puedan ser demandados judicialmente por el propietario por alguna causa determinada ocurran ellos anticipadamente a curarse en salud ante la Procuraduría Federal del Consumidor, a presentar cualquier reclamación, por válida que esta sea y entorpecer de esa manera el inciso de cualquier procedimiento judicial que en su contra llegara a intentar el arrendador, puesto que con arreglo al citado inciso f) de la fracción VIII del artículo 59 de la Ley Federal del Consumidor, pueden hacerse valer con carácter de excepción dilatoria dentro de un procedimiento judicial relativo a una materia propia de la Ley Federal del Consumidor, el hecho de que no se haya agotado primeramente el procedimiento conciliatorio y no se haya obtenido la constancia que lo acredita.¹⁵

¹⁵ SÁNCHEZ MEDAL, Ramón. Contratos civiles. 4ta. Edic; Edit. Porrúa. S.A., México 1978. p. 234, 235, 236.

3.3. EL SUBARRENDAMIENTO COMO FRAUDE AL DECRETO INQUILINARIO DEL DISTRITO FEDERAL.

Buscando el legislador proteger a los arrendatarios de inmuebles destinados a la habitación, se introdujeron en el Código civil para el Distrito federal, una serie de disposiciones, en teoría protectoras de la clase Inquilinaria y así el artículo 2448 les da el carácter de irrenunciables al elevarlas al nivel de orden público y de interés social teniéndose por no puesta cualquier estipulación en contrario. A ese efecto el precepto legal invocado con anterioridad establece que: “Las disposiciones contenidas en este capítulo son de orden público e interés social, por tanto son irrenunciables y en consecuencia cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta”. G.O.D.F. 16-Ene-03

Entre otras cuestiones se estableció el artículo 2448-C, la duración mínima de todo contrato de fincas destinadas a la habitación, no podrá ser en ningún caso menor de un año ya que es forzosa esta temporalidad para ambas partes estableciendo dicho precepto lo siguiente: “La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de inmuebles destinada a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, que será prorrogable a voluntad del arrendatario, hasta por un año más, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas, salvo convenio en contrario”. (G.O.D.F. 16-Ene-03).

También se introdujo la obligación de estipular el pago de la renta pactada en moneda nacional artículo 2448-D; así como la obligación del arrendador de registrar el contrato de arrendamiento ante la autoridad administrativa correspondiente, para efectos fiscales; y la

posibilidad del arrendatario de demandar judicialmente dicho registro o de registrarlo por su cuenta en caso de omitir este trámite el arrendador. (Artículo 2448-G).

Otra novedad en el Código Civil para el Distrito Federal, es que a partir de las reformas de 1985, el contrato de arrendamiento de fincas urbanas para habitación no termina por la muerte de arrendador ni por la del arrendatario (artículo 2448-H), lo cual en la practica ha creado infinidad de controversias ya que teóricamente los herederos del arrendador o del arrendatario que dan obligados ha continuar con una relación contractual que no generaron y que deben continuar como causahabientes del arrendador y/o del arrendatario durante la vigencia del contrato independientemente de que quieran hacerlo o no y de que puedan o no cumplir con las cargas derivadas del contrato, como el pago de las rentas. (Artículo 2448-H).

En los términos del artículo 2448-I, (a la fecha derogado por decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993), se estableció en beneficio de el arrendatario que estuviera al corriente en el pago de las renta, el derecho de ser preferido en igualdad de condiciones sobre cualquier otro interesado, para continuar con el arrendamiento; destacando en este precepto el derecho del tanto establecido a favor del arrendatario en caso de que el propietario quisiera vender la finca arrendada.

Quizás el legislador optó por derogar esta disposición ya que los propietarios de los inmuebles para burlar esta disposición o para defraudar a la Ley Inquilinaria en este renglón, en lugar de celebrar contratos de arrendamiento directamente con el arrendatario, celebraban los contratos respectivos con prestanombres, o testaferros incondicionales y de absoluta confianza, para que estos al amparo de la autorización expresa contenidas en el

contrato para subarrendar el inmueble, celebrar con los interesados contratos de subarrendamiento, ya que en estos casos el famoso protector derecho del tanto en caso de venta del inmueble arrendado se hacia nugatorio e inútil por no ser aplicable a los subarrendamientos. De no haberse derogado esta disposición se seguiría defraudando a la Ley Inquilinaria a este respecto a través de la figura del subarrendamiento.

Otra cuestión que fue derogada de las disposiciones Inquilinarias dignas de comentarse fue el artículo 2448-L, mediante decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993, ya que este precepto lejos de favorecer o beneficiar la relación contractual, la complicaba, por la obligación que imponía transcribir en el contrato de arrendamiento todas y cada una de las disposiciones del capítulo IV, relativo al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, ya que propiciaban infinidad de confusiones por las erratas frecuentes en que incurrían quienes maquilaban los machotes de los contratos, provocando entre las partes conflictos adicionales de interpretación.

Ante la imposibilidad de los arrendadores de seguir defraudando a la ley, básicamente en cuanto al término forzoso de un año y en cuanto al derecho del tanto en caso de venta del inmueble, que ya comentamos fue derogado. Sin embargo, los arrendadores económicamente solventes han encontrado una nueva forma de defraudar la Ley Inquilinaria, ya no únicamente a través de la triangulación simulando esquemas de subarrendamiento, sino mediante la contratación de abogados o despachos de abogados influyentes en los juzgados, en el caso del Distrito Federal, del arrendamiento inmobiliario, ante los cuales se demanda sobre terminación o rescisión del contrato de arrendamiento a los arrendatarios interesados en ocupar un inmueble, y una vez radicada la demanda,

presentan espontáneamente al supuesto arrendatario demandado, a quien emplazan a juicio por comparecencia, y dentro del término legal para contestar la demanda, celebran un “convenio judicial” mediante el cual la parte arrendataria se obliga a desocupar y a entregar la localidad arrendada, en el término previamente pactado y asentado en el referido convenio judicial, Una vez firmado el convenio y elevado a la categoría de cosa juzgada, el arrendador le entrega al arrendatario las llaves y la posesión material del inmueble y una vez cumplido el término del convenio judicial, si el inmueble no es desocupado y entregado simplemente en ejecución del convenio se procede al lanzamiento del arrendatario, sin ulterior recurso.

Estas formas de defraudar a la ley en materia Inquilinaria, no son privativas del Distrito Federal, sino que ya se han extendido a gran parte del territorio nacional, dada la dificultad en la práctica de recuperar los inmuebles arrendados frente a un arrendatario irresponsable que seguramente recurrirá a toda clase de “chicanas” para permanecer en posesión del inmueble el mayor tiempo posible, situación de hecho que no se ha podido evitar ni exigiéndole al arrendatario un fiador ni obligándolo a suscribir como se hace en algunos casos, pagarés colaterales por determinado número de mensualidades de renta, que en muchas ocasiones son simples pedazos de papel sin valor ante la insolvencia del suscriptor o de sus avales.

Es pertinente aclarar que no es el caso, para los fines de este trabajo, discutir las implicaciones de carácter penal que pudieran derivarse por la simulación de un contrato de arrendamiento inexistente, por la celebración del convenio judicial en perjuicio del arrendatario, y/o de su ejecución; o del pago a falta de pago de los pagarés mencionados.

Solo son algunos comentarios de las maniobras o “recursos” que utilizan algunos arrendadores para favorecer la recuperación de los inmuebles arrendados, ya que en condiciones normales un litigio de esta clase podría durar considerando sus tres instancias muchos meses de litigio.

Tampoco es tema de este trabajo, pero vale la pena mencionar que también han habido intentos, hasta ahora fallidos, pero que eventualmente podrán servir para defraudar a las Leyes Inquilinarias, de disfrazar a los contratos de arrendamiento, en beneficio del arrendador bajo la forma de contratos de hospedaje, sucesivamente celebrados cada mes, respecto de inmuebles para habitación “amueblados”. Sin embargo, el tema crítico de esta modalidad es la retención unilateral por parte del arrendador de los equipajes y/o pertenencias del arrendatario, en garantía de los adeudos por concepto de “rentas”, lo cual podría traducirse en el ejercicio arbitrario del propio derecho y/o del delito de despojo, posibilidades que han desalentado esta forma de simulación.

Sabemos que la Legislación Civil vigente en el Estado de Guanajuato, en materia de arrendamiento, es muy similar a la del Distrito Federal, y a la mayoría de las legislaciones de las demás Entidades Federativas.

Ojalá que en nuestro Estado el Legislador dé en esta materia la suficiente claridad y seguridad jurídica a todas las partes que intervienen en las relaciones contractuales de arrendamiento, para evitar que por necesidad o cuestiones de hechos, busquen formas de simulación para defraudar a la ley, pues si bien estas argucias o maniobras pudieran beneficiar parcialmente a un arrendador o a un arrendatario en un caso concreto,

necesariamente quebrantan el orden jurídico y el Estado de Derecho que son indispensables para una convivencia social pacífica y armónica.¹⁶

¹⁶ Código Civil para el Distrito Federal.

CAPÍTULO IV

JURISPRUDENCIA.

Estas Jurisprudencias y tesis son aplicables por analogía al contrato de Subarriendo.

ARRENDAMIENTO. ES JUEZ COMPETENTE EL DE LA UBICACIÓN DEL
INMUEBLE.

Si los Códigos de los estados cuyos jueces compiten establecen que es juez competente el de la ubicación de la cosa, cuando se ejecuta una acción real sobre bienes inmuebles, y que lo mismo se observará respecto a las cuestiones derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles, si se reclama el pago de rentas provenientes del arrendamiento de una finca urbana, como el pago de rentas en una cuestión derivada del contrato de arrendamiento, se está en el caso de las disposiciones citadas, por lo que con arreglo a esas disposiciones legales, tiene que resolver la competencia de acuerdo con el artículo 32 del Código Federal de Procedimientos Civiles, y fincarse en el juez el estado donde se encuentra la finca rentada ¹⁷. Esta tesis se relaciona con los artículos 23 y 24, fracciones III del C.F. deP.C.

Sexta Época, Primera parte:

Vol. XXIX, Pág. 51. 41/59. Instituto de Beneficencia Privada. Fundación Gabriel Pastor.

¹⁷ Jurisprudencia. 1985. Apéndice al Semanario Judicial de la Federación. Novena parte. Tesis 8 Pág. 16.

Unanimidad de 15 votos.

Vol. XXIX, Pág. 56. 149/58. Abraham Shabot. Unanimidad de 16 votos.

Vol. XXX, Pág. 46. 36/59. Rosalía G. C. de Velasco. Unanimidad de 16 votos.

Vol. LXIII, Pág. 31. 89/60. Librería y Papelería "El Diario", S. de R.L. Unanimidad de 17 votos.

Vol. LXV, Pág. 9. 19/46. Elena Aldrete de Dávila. Unanimidad de 17 votos.

En relación a esta Jurisprudencia se estima que es juez competente el de la ubicación de la cosa, si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles. Lo mismo se observará respecto a las cuestiones derribadas del contrato de arrendamiento de inmuebles. En términos generales se establece que es juez competente el del lugar que tiene conocimiento del negocio principal sea cual fuere su jurisdicción.

Respecto a las causales de terminación del contrato de subarriendo son las mismas que operan para el contrato de arrendamiento y previstas en el artículo 2483, del C. C. F.

ARRENDAMIENTO, RESCISIÓN DEL, POR CESIÓN O TRASPASO DE LOS DERECHOS DEL ARRENDATARIO.

El Decreto del 24 de diciembre de 1948, sólo protege al inquilino y a los miembros de su familia que vivan con él, por lo que si el arrendatario, con posterioridad al Decreto referido, incorporó a unos familiares al llevarlos a habitar al departamento, y él se instaló con su esposa en otro local, es indudable que el Decreto de prórroga de arrendamiento no lo protege, puesto que las personas incorporadas no vivían con el referido inquilino cuando se

celebró el contrato, y según se ha dicho, la legislación de emergencia sólo protege al inquilino y a sus familiares que vivían con él, en el momento en que entró en vigor el mismo, pero no a las personas que posteriormente se incorporaron a su domicilio ¹⁸. Esta tesis se relaciona con el artículo 2480, del C.C.F.

En relación a esta tesis se efectúa el siguiente comentario, señalándose que surte los mismos efectos para el contrato de subarriendo.

Sexta Epoca, Cuarta Parte: Vol. LXII, Pág. 84. A.D. 2211/58. La Latino Americana, Seguros de Vida, S.A. Unanimidad de 4 votos.

ARRENDAMIENTO, DECRETO DE PRÓRROGA INDEFINIDA. FRAUDE A LA LEY.

Pueden cometer fraude a la ley tanto el arrendador con el propósito de descongelar las rentas y evitar los efectos de la prórroga a que se refiere el Decreto de congelación de rentas, como el inquilino que traspasa el local arrendado a otras personas bajo las mismas condiciones de congelación y prórroga, aunque éstas sean parientes tuyas, pero que no habiten con él; y en cada caso deben hacerse el análisis específico, para descubrir e impedir el fraude¹⁹. Esta tesis se relaciona con el artículo 2480, del C.C.F.

Sexta Época, Cuarta Parte:

Volumen XIII, Pág. 125. A. D. 4338/57. Agustín San Miguel. Mayoría de 4 votos.

¹⁸ Tesis relacionadas. 1985. Apéndice al Semanario Judicial de la Federación. Novena Parte. p. 274 de la citada Compilación.

¹⁹ Jurisprudencia. 1985. Apéndice al Semanario Judicial de la Federación. Novena Parte. Tesis 188. Pág. 274.

Vol. XXI, Pág. 95. A. D. 4800/58. Rodolfo Ríos Amora. 5 votos.

Vol. XXV, Pág. 95. A.D. 4704/58. Ana María C. Vda. de Chanona. 5 votos.

Vol. XXXI, Pág. 21. A.D. 6435/58. Rosario Reyes Vda. de Álvarez. 5 votos.

Vol. XLVI, Pág. 67. A.D. 2401/60. María Singler. 5 votos.

Refiriéndonos a esta Jurisprudencia, se puede comentar que el subarriendo no podrá hacerse por tiempo indefinido ya que se considera como un fraude a la ley. En virtud de que no existe disposición expresa de que cuando se contravenga el orden público o por medio de maquinaciones se evada alguna disposición se comete fraude a la ley.

ARRENDAMIENTOS PRORROGADOS. LA PRÓRROGA NO OBLIGA AL ARRENDATARIO.

El Decreto de veinticuatro de diciembre del mil novecientos cuarenta y ocho nos dice que los contratos de que habla sean perpetuos y contra la voluntad del arrendatario, de modo que si éste, habitando una casa por virtud de un contrato de los protegidos por el Decreto en cuanto a su prórroga indefinida, desea irse a otra casa porque la que ocupa está en malas condiciones y el dueño no la quiere reparar porque los gastos de reparación no sería compensados con las rentas bajas que percibe, puede hacerlo libremente, porque el arrendatario no está obligado a permanecer en la casa ²⁰. Esta tesis se relaciona con los artículos 2421 y 2431, del C.C.F.

Quinta Época: Tomo CXXX, 124. A. D. 3924/54. Ernesto Riquelme R. Mayoría de 3 votos.

²⁰ Tesis relacionadas, Apéndice al Semanario Judicial de la Federación. Cuarta Parte. Tercera Sala. Pág. 121.

En relación a esta Tesis se realiza el siguiente comentario, diciéndose que la prórroga no obliga al subarrendatario pero si tiene derecho en caso de que se desee vender la finca tiene el derecho del tanto sobre la misma.

ARRENDAMIENTO, RESCISIÓN DEL CONTRATO DE, POR CAMBIO DE DESTINO DE LA LOCALIDAD ARRENDADA.

Para que se considere que haya variación en el uso de la cosa, convenido en el contrato de arrendamiento y por tanto, violación que dé causa a su rescisión, es necesario que ese cambio sea sustancial, esto es, que afecte directamente el destino de la cosa, o sea, en otras palabras, que el fin a que la cosa haya sido destinada por las partes, se altere de manera radical; habrá violación del contrato, cuando por ejemplo habiéndose convenido que el inmueble arrendado se use para habitación se destine a comercio a la inversa. En un caso, no puede considerarse que haya habido cambio en el uso, si la cosa sigue destinándose para habitación del arrendatario y su familia, y que eventualmente se haya vendido al público una mercancía, no constituye causa suficiente para la rescisión del contrato de arrendamiento²¹. Refiriéndonos a esta Jurisprudencia se hace un breve comentario diciéndose que el subarriendo puede quedar sin efecto por rescisión del contrato por cambio de destino de la localidad arrendada. Esta tesis se relaciona con los artículos 2425 y 2489, fracciones III, del C.C.F.

Quinta Época: Tomo CXXVIII, Pág. 221. A.D. 6617/55. Enrique de la Llave. 5 votos.

²¹ Jurisprudencia. 1985. Apéndice al Semanario Judicial de la Federación. Tesis relacionadas. Cuarta Parte. Tercera Sala. Pág. 124.

ARRENDAMIENTO. CONSIGNACIÓN DE RENTAS. JUICIO LIBERATORIO
CORRESPONDIENTE.

No es necesario que el inquilino promueva el juicio de liberación después de las diligencias de ofrecimiento y consignación de rentas si se le demanda la rescisión del contrato por falta de pago oportuno de aquellas, porque es en este último en donde debe estudiarse si operó la liberación de su deuda, tomando en cuenta tanto la oportunidad de las consignaciones, cuando los motivos del arrendador para negarse a recibir las rentas correspondientes²². Esta Jurisprudencia se relaciona con el artículo 2062, del C.C.F.

De esta Jurisprudencia se desprende el comentario siguiente, estableciéndose que en el subarriendo procede la consignación de rentas por medio de la cual el inquilino cumple con su obligación de cubrir las rentas liberándolo de cualquier responsabilidad derivada de tal motivo.

Sexta Época. Cuarta:

Vol. I, Pág. 136. A.D. 977/57. Refugio H. Vda. de Rodríguez. 5 votos.

Vol. XII, Pág. 120. A. D. 2091/57. Raúl Arredondo y Coag. Unanimidad de 4 votos.

Vol. XV, Pág. 43. A. D. 2256/57. Josefina Núñez García. Unanimidad de 4 votos.

Vol. XXXIII. Pág. 89. A. D. 3309/59. J. Guadalupe Cornejo Vázquez. 5 votos.

Vol. XXXIII, Pág. 89. A. D. 8996/59. José Avalos Franco. 5 votos.

²² Jurisprudencia. 1985. Apéndice al Semanario Judicial de la Federación. Cuarta Parte I. Tercera Sala. Tesis 44, Pág. 125.

ARRENDAMIENTO, RESCISIÓN DEL CONTRATO DE.

El pago efectuado en un juicio de desahucio, deja a este procedimiento sumario sin efecto, pero no incapacita al arrendador para ejercitar la acción rescisoria fundada “en la falta de pago de la renta, en el plazo estipulado”, situación que no contemplan las disposiciones legales que rigen el juicio de desahucio, y que no son derogativas de las que contienen los artículos 2489 fracción I, y 2453, del Código Civil para el Distrito Federal²³. Esta Jurisprudencia se relaciona con los artículos 2062 y 2065, del C.C.F.

Quinta Época:

Tomo LXXIII, Pág. 2711. Pérez Vda. De Pérez Lucía.

Tomo LXXIII, Pág. 8279. May Ulfelder Ethel.

Tomo LXXIII, Pág. 8280. Mora Juan.

Tomo LXXIV. Pág. 693. Muñoz Alfonso.

Tomo LXXIV, Pág. 7002. Colegio de la Paz.

²³ Jurisprudencia. 1985. Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, Cuarta Parte I. Tercera Sala. Tesis 68. Pág. 170.

ARRENDAMIENTO, INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO.

Es cierto que la Suprema Corte de Justicia ha sostenido que un retraso hasta de diez días en el pago de una renta no puede estimarse como incumplimiento; pero ese criterio de indudable equidad debe considerarse prevalente, menos cuando es habitual y sistemático, dependiendo de la voluntad o capricho del inquilino, como es el caso en que éste afirma que para él ningún problema representa pagar la renta hasta quince o veinte días ante del cumplimiento de cada periodo mensual, sea de calendario o sea de treinta días, y sólo trata de justificar su incumplimiento por impuntualidad con sus errónea interpretación del contenido de la cláusula respectiva del contrato de arrendamiento, interpretación que no es posible aceptar por estar en abierta oposición con el texto literal de dicha cláusula, habida cuenta de lo prevenido por el artículo 1851 del Código Civil que dispone que si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la interpretación de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas, así como lo estatuido por los artículos 1796 1797 en el sentido de que la validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes, y los que se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto que deben revestir una forma establecida por la ley y desde que se perfeccionan, obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según la naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley²⁴. Esta tesis se vincula con el artículo 2079, del C.C.F.

Sexta Época, Cuarta parte: Vol. L, Pág. 50 A. D. 2322/60. Alfonso Sánchez Vázquez Mellado. Mayoría de 3 votos.

²⁴ Tesis relacionadas. Apéndice al Semanario Judicial de la Federación. Cuarta Parte I. Tercera Sala. Pág. 171.

ARRENDAMIENTO, PAGO DE LA RENTA CON EL DEPÓSITO.

Es injustificada la causa de rescisión del contrato de arrendamiento, fundad en la falta de pago oportuno de determinada mesualidad si se ha constituido un depósito, y de acuerdo con el contrato respectivo, el arrendador puede tomar el monto de dicho depósito para cubrir tal mensualidad.²⁵ Esta tesis se vincula con el artículo 2079, del C.C.F.

Sexta Época Cuarta Parte. Vol. VII, Pág. 21 A. D. 2383/57. María de Jesús Rangel. Unanimidad de 4 votos.

ARRENDAMIENTO, RESCISIÓN POR FALTA DE PAGO DE RENTAS POSTERIORES A LA DEMANDA.

La falta de la exhibición de las rentas posteriores a la demanda no puede tomarse como base para decretar la rescisión del arrendamiento, porque la interpretación judicial que se deriva del emplazamiento, no puede tenerse como tal respecto de las rentas que todavía no estaban vencidas, es decir las posteriores a la demanda.²⁶ Esta tesis se vincula con el artículo 2070, de C.C.F.

Sexta Época. Cuarta Parte. Vol. XXXI, Pág. 21. A. D. 1641/59. Chon Fook Wong. Unanimidad de 4 votos. Vol. XXXVI, Pág. 39. A. D. 3105/59. Virginia Guzmán Villafuerte. 5 votos.

²⁵ Tesis relacionadas. Apéndice al Semanario Judicial de la Federación. Cuarta Parte I. Tercera Sala. Pág. 172.

²⁶ Tesis relacionadas. Apéndice al Semanario Judicial de la Federación. Cuarta Parte I. Tercera Sala. Pág. 172. Jurisprudencia citada.

Comentario a esta tesis, se dice que la falta de pago de las rentas por parte del subarrendatario al subarrendador es motivo de rescisión del contrato.

ARRENDAMIENTO. SUBARRENDATARIO.

No existen vínculos jurídicos entre el subarrendatario y el subarrendador, si este no ha aprobado expresamente el subarrendamiento.²⁷ Se relaciona con el artículo 2480, C.C.F.

Quinta Época. Tomo VI. Pág. 702. Moguel Clara.

Tomo VI. Pág. 706. Moguel Manuel A.

Tomo VI. Pág. 711. Moguel Clara.

Tomo VII. Pág 127. León de Garay Alfonso.

Tomo IX. Pág. 229. Dupon Jerónimo.

SUBARRIENDO, PRÓRROGA DEL.

Cuando existe discusión entre los derechos del arrendatario y subarrendatario, independientemente del propietario o arrendador, aquellos deben regirse por las disposiciones del contrato de arrendamiento, y consecuentemente, el subarrendatario puede válidamente ejercer los derechos consignados en el artículo 2485 del Código Civil, relacionados con la prórroga del contrato, en los casos en que el propio precepto indica.²⁸

Quinta Época. Tomo LVII. Pág. 1022. Pztsky Jaime.

²⁷ Jurisprudencia. 1985. Apéndice al Semanario Judicial de la Federación. Cuarta Parte I. Tercera Sala. Tesis 72 Pág. 178.

²⁸ Tesis relacionadas. Compilación citada. Tercera Sala. Pág 178.

ARRENDAMIENTO. SUBARRENDATARIO. EN CAUSAHABIENTE DEL
ARRENDATARIO.

El subarrendatario es causahabiente del arrendatario y, por tanto aquel no puede ser considerado como persona extraña al juicio seguido en contra de este.²⁹ Esta Jurisprudencia se vincula con el artículo 2481, del C.C.F.

Quinta Época. Tomo LXIX. Pág. 5133. Saldaña Juana.

Tomo LXXIII. Pág. 5666. Pérez Paula y Coag.

Tomo LXXIV. Pág. 4588. Rosas Félix.

Tomo LXXXIV. Pág. 2330. Chávez Raúl.

Tomo XC. Pág. 2503. Álvarez González Vicente.

²⁹ Jurisprudencia. 1985. Compilación citada. Cuarta Parte I. Tercera Sala. Pág. 179. Tesis 73.

SUBARRENDAMIENTO QUE DEJA SUBSISTENTE LA RESPONSABILIDAD
DIRECTA DEL ARRENDATARIO.

Los artículos 2480, 2481 y 2482 del Código Civil del Distrito y Territorios Federales, establecen: el primero, que el arrendatario no puede subarrendar en todo, ni en parte, ni ceder sus derechos sin consentimiento del arrendador y que, si lo hiciera, responderá solidariamente con el subarrendatario, de los daños y perjuicios; el segundo, que el subarriendo se hiciera en virtud de la autorización general concedida en el contrato, el arrendatario hará responsable al arrendador, como si el mismo continuara en el uso o goce de la cosa; y el tercero, que si el arrendador aprueba expresamente el contrato especial del Subarriendo, el subarrendatario queda subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendatario, a no ser que por convenio, se acuerde otra cosa. Ahora bien, si en el caso, el arrendatario de un lote, lo subarrendó al quejoso, aunque haya obrado autorizado por el arrendador, mediante cierta carta, esto no obstante, como la autorización contenida en este documento no puede considerarse más que una autorización general y no como una aprobación expresa del contrato especial de subarriendo, puesto que en dicha carta no se dice que el contrato de subarrendamiento se celebre con determinada persona, en estas condiciones, es indudable que de acuerdo con los textos legales antes citados, el contrato de subarrendamiento fue celebrado sin una autorización expresa y especial del arrendador, sino como una autorización general, por lo que dejó subsistente la responsabilidad directa del primer arrendatario, como si el mismo continuara en el uso o goce de la cosa, y si se embargaron bienes del subarrendatario, ello no puede considerarse violatorio de garantías, por no haber desaparecido las relaciones entre el arrendador y el primer arrendatario y, por tanto, la presunción de continuar el primero en el uso o goce de la cosa arrendada, implica

lo que los bienes embargados que se encontraron en el local materia del contrato, eran del propio arrendador, si no se ha rendido prueba en contrario.³⁰ Esta tesis se vincula con los artículos 2480, 2481 y 2482 del C.C.F.

Quinta Época. Tomo LXXIX. Pág. 4. Alanís Puentes Manuel.

SUBARRENDATARIO.

La Suprema Corte de Justicia ha establecido jurisprudencia en el sentido de que no existen vínculos jurídicos entre el subarrendatario y arrendador, si este no ha aprobado expresamente el subarrendamiento; y si bien el artículo 2480 del Código Civil del Distrito Federal, dispone que si el arrendatario subarrienda sin consentimiento del arrendador, responderá solidariamente con el subarrendatario de los daños y perjuicios, tal principio vincula a este con el arrendador, tan sólo en cuanto al deber jurídico de indemnizar de los daños y perjuicios; pero esta obligación no deriva del contrato de arrendamiento, sino del hecho causal de los daños y perjuicios, y no basta para colocar al obligado, frente al titular de la acción indemnizadora, en la situación jurídica en que se haya el arrendatario frente al arrendador.³¹ Esta Jurisprudencia se vincula con el artículo 2480, del C.C.F.

Quinta Época. Tomo LXXXIX. Pág. 999. González Ramírez Enriqueta.

³⁰ Tesis relacionadas. Págs. 179 y 180. de la citada Compilación.

³¹ Tesis relacionadas. Apéndice al Semanario Judicial de la Federación. Jurisprudencia Citada. Pág. 180.

SUBARRENDATARIO, POSESIÓN DEL, CUANDO EL ARRENDATARIO NO
AUTORIZA EXPRESAMENTE EL SUBARRIENDO.

Si el quejoso entró en posesión del local que le fue subarrendado por el inquilino, en contravención del artículo 2482 del Código Civil del Distrito Federal, pues el subarriendo no fue autorizado expresamente por el arrendador, tal posesión, por ser irregular y contraria a derecho, no puede ser protegida mediante el juicio de amparo.³² Esta Jurisprudencia se vincula con el artículo 2482, del C.C.F.

Quinta Época. Tomo XXXI. Pág. 3373. Villaseñor Isabel.

³² Tesis relacionadas. Apéndice al Semanario Judicial de la Federación. Cuarta Parte I. Tercera Sala. Pág. 181. Jurisprudencia citada.

CONCLUSIONES.

PRIMERA.- El contrato de arrendamiento tuvo su origen en el arriendo de cosas muebles. Extendiéndose posteriormente a las cosas inmuebles.

SEGUNDA.- El contrato de arrendamiento en el Derecho Romano se definió “Arrendamiento es un contrato por el cual una persona se compromete con otra a procurarle el goce temporal de una cosa, o a ejecutar por ella cierto trabajo mediante una remuneración en dinero llamada merces”.

TERCERA.- Dentro del Derecho Romano, este contrato se aplicaba de igual forma al arrendamiento de servicios y a la ejecución de un trabajo u obra.

CUARTA.- Para El Derecho Romano, el arrendamiento es un contrato de buena fe, sinalagmático perfecto.

QUINTA.- El contrato de arrendamiento se clasifica, de acuerdo con el Derecho Mexicano vigente, en mercantil, administrativo o civil según sea el propósito con el que se haya celebrado.

SEXTA.- El arrendamiento tiene como características en la actualidad, ser un contrato traslativo de uso, principal bilateral, oneroso consensual en oposición a real, consensual en oposición a formal, formal, de tracto sucesivo y conmutativo.

SÉPTIMA.- Los efectos del arrendamiento son crear obligaciones para las partes y generar derechos y obligaciones para el arrendatario.

OCTAVA.- Dentro de nuestra legislación se sigue observando la prórroga y para que esta prórroga y para que ésta proceda debe hacerla valer el arrendatario antes de la terminación del contrato, toda vez que, no se puede prorrogar lo que no existe.

NOVENA.- Debe de entenderse que en la actualidad no existen las mismas necesidades que existían en el Derecho Romano, debiéndose buscar soluciones acordes a nuestra época, estableciéndose reformas que beneficien al arrendatario y arrendador, procurando apoyar a la construcción que es uno de los principales puntos, ya que, por la escasez de viviendas se crea un exorbitante aumento en las rentas.

DECIMA - El subarrendamiento es un contrato de arrendamiento celebrado entre el arrendatario de un bien, el cual se da en arrendamiento el mismo bien que se recibió en tal calidad (y pasa a hacer subarrendador); y otra persona a quién se le conoce con el nombre de subarrendatario; siendo normalmente el precio del subarriendo superior al del arrendamiento.

DECIMA PRIMERA.- El subarriendo en caso de autorización general, sigue la naturaleza jurídica ya expuesta del arrendamiento, esto es, bilateral, oneroso, de tracto sucesivo, etc.

DECIMA SEGUNDA.- El contrato de subarriendo sólo podrá tener lugar cuando haya sido autorizado por el arrendador, ya sea por autorización general o especial; La primera dice

que: el arrendatario sigue siendo el responsable frente al arrendador, como si el siguiera en el uso o goce de la cosa. La segunda, significa que: el arrendatario sale fuera del plano del arrendamiento, esto es, cuando el arrendador aprueba expresamente el contrato especial del subarriendo, el subarrendatario se subroga en todos los derechos y obligaciones del arrendatario, salvo pacto o convenio en contrario.

DECIMA TERCERA.- El subarrendamiento puede ser total o parcial.

DECIMA CUARTA.- Cuando hay autorización general, existe sobre un mismo bien, dos contratos sucesivos de arrendamiento; en la autorización especial existe un contrato cambiándolo solo la persona del arrendatario.

DECIMA QUINTA.- En la cesión del contrato de arrendamiento, el arrendatario cede todos sus derechos y obligaciones a un tercero, quedando el arrendatario fuera del plano del contrato, salvo declaración en contrario del arrendador, pudiendo ser aquella por medio de enajenación o donación.

DECIMA SEXTA.- En cuanto a la cesión, es un contrato que transfiere el dominio de un bien o un derecho, algunas veces es un contrato principal considerado que es de los llamados innominados y puede ser oneroso o gratuito.

DECIMA SÉPTIMA.- Ahora bien, se considera que al existir una autorización especial, para que se realice el subarriendo se desvirtúa el contrato ya que se piensa que su característica es la existencia de dos contratos de arrendamiento sobre el mismo bien

sucesivamente, ya que tanto en el caso de la cesión de arrendamiento y el subarriendo con autorización especial, el que cede en este caso, es el arrendatario o que subarrienda ya que está obligado a responder frente al arrendador; y como en la regulación de ambas figuras se establece, salvo convenio en contrario la responsabilidad o no más de arrendatario. Por tanto, es innecesaria la autorización especial dentro del capítulo que regula el subarrendamiento.

DECIMA OCTAVA.- De aquí que el subarrendamiento con autorización especial y la cesión de arrendamiento sea igual en sus efectos; en las dos figuras sale el arrendatario de la relación jurídica, salvo convenio o declaración que indique lo contrario.

BIBLIOGRAFÍA:

- 1.- AGUILAR Carvajal, Leopoldo. Contratos Civiles. Edit. Porrúa. México. 1982. p.p. 301.
- 2.- BRAVO VALDES, Beatriz. Derecho Romano Segundo Curso. Edit. Pax México 1980.p.p. 246.
- 3.- PETIT, Eugenio. Tratado Elemental de Derecho Romano. Edit. Nacional 1992. p.p. 717.
- 4.- ROJINA VILLEGAS, Rafael. Compendio de Derecho Civil. Tomo IV. Edit. Porrúa, S.A. México, 1985. p.p. 548.
- 5.- ROJINA VILLEGAS, Rafael. Derecho Civil Mexicano. Contratos. 4ta. edición. Edit. Porrúa, S.A México 1978. p.p. 320.
- 6.- SÁNCHEZ Medal Ramón. De los Contratos Civiles. Contratos en Especial. 4ta. Edit Porrúa, S.A. México 1978. p.p. 488.

LEGISLACIÓN:

- 1.- ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal. Edit. Pac, S.A. de C.V. México. 1993.
- 2.- ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Guanajuato. S/Ed., edit. Porrúa, S.A. México 1994.
- 3.- CODIGO Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal. Comentado. Libro Cuarto. Segunda y Tercera Parte. Tomo IV. Instituto de Investigaciones U. N.A.M. Segunda Edición. 1993, Miguel Ángel Porrúa. Grupo Editorial.
- 4.- JURISPRUDENCIA 1917- 1985. Apéndice al Semanario Judicial de la Federación. 4ª Parte. Tercera Sala. Edit. Mayo Editora, S. de R.L. México 1985.
- 5.- NUEVA Ley Sobre Arrendamiento para Habitación. Ramón Sánchez Medal, Profesor de Derecho Civil. México 1985.
- 6.- NUEVO Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano de Libre y Soberano de Guanajuato., Orlando Cárdenas Editor, S.A. de C.V. Irapuato, Gto., 1994.

OTRAS FUENTES:

- 1.- Diario Oficial de la Federación, de 7 de febrero de 1985.
- 2.- RAMÍREZ Valenzuela, J. Francisco Antonio. Apuntes de Derecho Civil
- 3.- Diario Oficial de la Federación, de 30 de diciembre de 1992.
- 4.- Diario Oficial de la Federación, de 21 de julio de 1993.
- 5.- Diccionario de Derecho. Edit. Porrúa, S.A. 7ª Edición. México 1978. Guanajuato.
Orlando Cárdenas Editor, S.A. de C.V. Irapuato, Gto. 1994.