

**UNIVERSIDAD DON VASCO A. C.
INCORPORADA A LA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE MÉXICO
CLAVE NÚMERO 8727-09 ACUERDO 218/95**

ESCUELA DE DERECHO

**“ABROGACIÓN DE LA LEY INQUILINARIA POR ENCONTRARSE REGULADO
EL ARRENDAMIENTO DE FINCAS DESTINADAS A HABITACIÓN EN EL
CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE MICHOACÁN”.**

TESIS

**QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO**

**PRESENTA
JESÚS TAPIA VÁZQUEZ**

**ASESOR
LIC. JUAN CARLOS CHAVEZ PULIDO**

Uruapan, Michoacán Abril 2008.

DEDICATORIAS



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.

“Gracias a Dios por darme la oportunidad de vivir y poder descubrir que en la vida los sueños se pueden realizar cuando existe la decisión y convicción, y por permitirme culminar esta etapa de mi vida y de mi preparación académica”.

“A mis Padres por forjarme y prepararme para la vida sin ningún interés pero con mucho amor, por las palabras de aliento que siempre han tenido para mí, por estar conmigo y sobre todo por ser mis padres”.

“A mis Hermanos por acompañarme en este camino, por su comprensión, por su aliento, por su apoyo, pero sobre todo por ser mi familia”.

“A Cony mi esposa, por el apoyo incondicional, por sus palabras de aliento, por comprenderme y hacerme fuerte y sobre todo por creer en mí”.

“A la Universidad Don Vasco, por ser una Institución seria que se preocupa por la Educación de los Universitarios y por demostrar que la superación es básica para triunfar en la vida”.

“A mi Asesor de Tesis Licenciado Juan Carlos Chávez Pulido, ya que con su apoyo y sus conocimientos que compartió con migo pude terminar esta Tesis”.

“A mis Profesores por compartir con migo sus conocimientos, sus experiencias, por dedicar su tiempo a formar personas y profesionistas, pero sobre todo por ser mis Maestros”.

“A mi Padrino, Vicente Tungui Ruiz, por ser una gran persona, ya que con su apoyo y la confianza que deposito en mí, pude forjar mis conocimientos y superarme como persona en un momento muy difícil de mi vida”.

“A mi Maestro Licenciado Antonio Caballero Ángeles, por brindarme su apoyo y compartir con migo su experiencia y sus conocimientos, a quién le estoy muy agradecido por confiar en mí”.

“A mis amigos y compañeros, con los cuales conviví, aprendí, reí, llore, pero sobre todo por haberme aceptado como su amigo”.

“A todas aquellas personas que Dios puso en mí camino y que me brindaron su apoyo para poder finalizar estos estudios”.

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN -----	9
CAPITULO 1: ANTECEDENTES -----	14
1.1 Conceptos y definiciones del contrato de arrendamiento-----	14
1.2 Sujetos que intervienen en el contrato de arrendamiento-----	17
1.3 Obligaciones de Arrendador y Arrendatario-----	17
1.4 De la Cosa Objeto de Arrendamiento-----	23
1.5 Formas de Terminación del Contrato de Arrendamiento-----	26
1.6 Duración del Contrato de Arrendamiento-----	29
CAPITULO 2: EL CONTRATO -----	31
2.1 Definición del Contrato-----	31
2.2 Elementos del Contrato-----	32
2.3 Elementos de Existencia-----	32
2.4 Vicios del Consentimiento-----	35
2.5 Elementos de Validez del Contrato-----	39
2.6 División de los Contratos-----	43

CAPITULO 3: EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO -----	48
3.1 Concepto de Contrato de Arrendamiento-----	48
3.2 Elementos Personales del Contrato de Arrendamiento-----	50
3.3 Elementos Esenciales o de Existencia del contrato de Arrendamiento-----	55
3.4 Obligaciones de las Partes -----	58
3.4.1 Obligaciones del Arrendador-----	58
3.4.1 Obligaciones del Arrendatario-----	60
3.5 Derechos y obligaciones del Arrendador y Arrendatario Conforme al Código Civil para el Estado de Michoacán-----	62
3.5.1 Del Arrendador-----	62
3.5.1 Del Arrendatario-----	63
3.6 Formas de Terminación del Contrato de Arrendamiento-----	64
 CAPITULO 4: ANÁLISIS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, SU REGULACIÓN EN LA LEY INQUILINARIA Y EN EL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MICHOACÁN -----	67
4.1 Ley Inquilinaria del Estado de Michoacán-----	67
4.2 Análisis y Comparación de la Ley Inquilinaria con el Código Civil-----	76

CONCLUSIÓN	85
PROPUESTA	88
BIBLIOGRAFÍA	89

INTRODUCCIÓN

Dada la investigación y revisión de las tesis ya existentes en esta Universidad, no se encontró ninguna igual o similar por lo tanto me reservo el derecho de mencionar algún antecedente.

La actual Ley Inquilinaria del Estado de Michoacán, esta en desuso y es desconocida por la mayoría de los Abogados; por lo tanto en la práctica, no es utilizada por los jueces para fundar sus resoluciones. Dicha Ley Inquilinaria contiene disposiciones que no se aplican en la práctica, además de que el Contrato de Arrendamiento ya se encuentra regulado en el Código Civil del Estado en el Título Sexto, Capítulo 1, Artículos 2250 al 2349 y además en dicho Código es más extenso y más claro.

Por lo que haciendo un análisis y comparación más a fondo del Contrato de Arrendamiento que regula el Código Civil se deduce que lo regulan de diferente manera; lo cual afecta a las partes que intervienen en la celebración de un Contrato de Arrendamiento, pero como dicha Ley Inquilinaria no es muy conocida por consiguiente no se utiliza, y por esta causa no se hacen valer los preceptos que consagra.

En vista de lo anterior se considera, que dicha Ley Inquilinaria debería ser abrogada; primero porque no se utiliza como fundamento en los asuntos y cuestiones que regula, segundo porque las disposiciones que contiene se encuentran reguladas más ampliamente en el Código Civil para el Estado de Michoacán.

Debido a que en México existen diversas Leyes y Códigos en Michoacán no es la excepción. En nuestro Código Civil se encuentra contemplado lo relativo al Contrato de Arrendamiento mismo que abarca los supuestos para su regulación, por lo que se considera que no debe de existir la Ley Inquilinaria ya que regula el Arrendamiento cuando ya existe regulado en el Código Civil.

Esta situación afecta a los que intervienen en la celebración del Contrato de Arrendamiento, ya que por el hecho de estar regulado por dos legislaciones puede haber contradicciones que en ciertas circunstancias afectan y en lugar de solucionar los conflictos los puede agravar más.

Al estar regulado todo lo concerniente al Arrendamiento en el Código Civil, no tiene sentido que se contemple en otra Ley, como lo es la Inquilinaria ya que al momento de aplicarla o hacerla valer solo se basan en el Código Civil y la Ley Inquilinaria queda en desuso.

El objetivo central de esta tesis es dar a conocer los suficientes elementos de que existe la necesidad de Abrogar la Ley Inquilinaria por no aplicarse ni utilizarse en los litigios y por que los jueces al momento de dictar sus resoluciones no se fundamentan en ella, por lo tanto si no se aplica y no contiene lo necesario para regular el arrendamiento es por eso que no se utiliza.

Para dar cumplimiento a lo anterior es necesario abordar los siguientes temas que serán de gran utilidad para cumplir el objetivo que se persigue con la realización de la presente tesis:

- 1.- Analizar la Ley Inquilinaria para demostrar que no se aplica en la práctica.
- 2.- Comparar el Contrato de Arrendamiento que estipula el Código Civil con la Ley Inquilinaria.
- 3.- Describir el por qué no se utiliza como fundamento la Ley Inquilinaria en los litigios relativos al Arrendamiento.

Sin duda alguna en el transcurso de la redacción de ésta tesis se responderán varias preguntas que nos dará una respuesta a las preguntas de investigación y tal es el caso de:

- 1.- El no aplicarse la Ley Inquilinaria conlleva a que no es útil ni regula aspectos trascendentales que puedan repercutir o violentar garantías individuales.

2.- La existencia de dos legislaciones en el mismo sentido como son la Ley Inquilinaria y el Arrendamiento regulado en el Código Civil son iguales y sus diferencias deberían anexarse a este último.

Es necesario para toda investigación o redacción de cualquier tipo de instrumento jurídico tener y llevar a la práctica un método por lo que en la presente tesis se utilizó el siguiente tipo de investigación.

Tipo de investigación, documental dado que por las necesidades de la presente tesis así fue necesario, además de existir buena bibliografía para reflexionar si el objetivo que se plantea es el correcto.

El método a utilizar es el analítico ya que permite a través de la comparación, hacer un análisis y llegar a una conclusión.

En el transcurso de esta tesis se tratarán los antecedentes del contrato de arrendamiento, así como su importancia en la vida jurídica, teniendo concordancia se analizará el contrato en general que será la base ya que se citará la forma, elementos y todo lo concerniente al contrato.

Sin duda alguna se entrará al estudio del contrato de arrendamiento, para conocer su regulación, forma, elementos, sujetos, forma de terminación ya

que es de suma importancia tener claro lo que es y lo que regula para poder hacer un análisis de la Ley Inquilinaria con el Contrato de Arrendamiento que regula el Código Civil para el Estado de Michoacán.

CAPÍTULO 1: ANTECEDENTES

Es necesario para llevar a cabo este trabajo de tesis donde se propone “Abrogación de la Ley Inquilinaria por encontrarse regulado el Arrendamiento de fincas Destinadas a habitación en el Código Civil del Estado de Michoacán” mencionar que el contrato a evolucionado y se considera que es una fuente de las obligaciones ya que por medio de él se llega a un acuerdo el cual las partes o los sujetos que intervienen en su celebración están dispuestas a cumplir lo que en el establecen y es menester tener antecedentes de lo que a sido el arrendamiento a través de la historia por lo que se retoman algunos conceptos que manejan algunos autores en el derecho romano.

1.1 CONCEPTOS Y DEFINICIONES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO ROMANO

“Arrendamiento es un contrato consensual, por el que, a cambio de una merced o remuneración, un sujeto se obliga a procurar a otro el uso o el uso y disfrute de una cosa –*locatio conductio rei*-, o a prestarle determinados servicios – *locatio conductio operarum*-, o a realizarle una obra –*locatio conductio operis*”. (Iglesias, 1993: 377,378). “Alquiler o Arrendamiento era un contrato consensual, en virtud del cual una de las partes se obliga a usar o hacer disfrutar a la otra una cosa, durante un tiempo convenido, a hacer para él alguna cosa mediante un pago o retribución determinada, llamada *merces*”. (Morales, 1995: 240). Este autor nos

da este concepto que sin duda también es de gran trascendencia para el actual arrendamiento, ya que se han dado las bases para el mismo.

De la definición que da Juan Iglesias se desprenden varios aspectos que pueden ayudar a identificar sobre que cosas se podía celebrar un contrato de arrendamiento en el derecho romano y la primera figura que menciona, es el uso o el uso y disfrute de una cosa, de lo que se desprende que pudiera ser cualquier bien mueble e inmueble, un segundo aspecto que menciona es sobre la prestación de determinados servicios entendiéndolo ampliamente como que abarca todo tipo de servicios si lo enfocamos éste aspecto en especial a la actualidad nos damos cuenta que se esta hablando del contrato de prestación de servicios establecido en el Código Civil del Estado de Michoacán.

Atendiendo a la segunda definición de arrendamiento o alquiler como lo menciona el autor él si nos menciona que es consensual entendiéndolo como el acuerdo y la manifestación de la voluntad de las partes que intervienen para celebrar el arrendamiento, a diferencia de Juan Iglesias quien habla de obligaciones que nacen de la celebración del contrato de arrendamiento y que según la interpretación son futuras y no presentes que es lo que considero debería de ser, por la razón que para la celebración de un contrato debe de haber voluntad antes de celebrar un contrato y no obligación después de llevarlo a cabo porque las obligaciones son consecuencia y no un requisito para que exista el arrendamiento.

Otra de las definiciones que se encuentran en el derecho romano la da Sara Bialostosky y menciona que el arrendamiento “(locatio-conductio), es un contrato por el cual una de las partes se obliga a procurar a la otra, el uso y disfrute temporal de una cosa, o a la prestación de determinados servicios o a la ejecución de una obra, a cambio de una determinada cantidad de dinero llamada *merces*”. Comparando esta definición con la del Código Civil del Estado de Michoacán que establece “hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obliga 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”. Pudiera ser que la definición que nos da el Código Civil es muy general atendiendo a que en todo el capítulo que establece el contrato de arrendamiento nos habla sobre el objeto materia de este contrato, a diferencia de las definiciones que se han mencionado que especifican que cosas pueden ser materia del contrato de arrendamiento.

En general se puede decir que todas las definiciones de arrendamiento están enfocadas a proteger y establecer las obligaciones, derechos y sobre todo la manifestación de la voluntad y abundando un poco más sobre el tema tenemos este concepto y se señala “Locatio o alquiler es un contrato consensual en virtud del cual una persona se obliga a procurar a otra el goce de una cosa, la ejecución de una determinada obra o la prestación de sus servicios, mediante el pago de una remuneración llamada “*merces*” o renta” (Granados, 1994: 58). Si bien es cierto que alquiler es un sinónimo de arrendamiento en la actualidad ya no se utiliza como tal, en todas las definiciones que se han comentado aparecen tres aspectos importantes sobre el objeto materia del contrato de arrendamiento como

ya se había mencionado anteriormente y que versa sobre el usar o gozar de una cosa, ejecutar determinada obra y la prestación de servicios.

1.2 SUJETOS QUE INTERVIENEN EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En lo que se refiere a los sujetos que intervienen en la celebración del contrato de arrendamiento y retomando nuevamente al autor Juan Iglesias quien en su libro de derecho romano dice “que el arrendador-locator y el arrendatario-conductor son los sujetos que intervienen en este contrato” (Iglesias, 1993---), de lo que se considera que no existe problema alguno para identificarlos ya que, el arrendador es aquella persona que se compromete a otorgar el uso o el goce de una cosa determinada en el contrato de arrendamiento, en lo que ve al arrendatario es aquella persona a quien se le otorga el uso o goce de una cosa a cambio de un precio cierto y en dinero.

1.3 OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR Y ARRENDATARIO

Es de suma importancia dar a conocer las obligaciones del arrendador y arrendatario para saber a que se compromete cada sujeto que interviene en la celebración del contrato de arrendamiento, por esta razón se analizarán las obligaciones que nacen de su realización tomando en cuenta a algunos autores en el derecho romano siendo de esa forma Juan Iglesias en su libro de derecho

romano cita las siguientes obligaciones de las partes en el contrato de arrendamiento.

Obligaciones del *locator* son las siguientes:

a) Procurar el uso o el uso y disfrute de la cosa *–uti frui licere praestare* *locator* debe, en efecto, facilitar el libre goce –y sin vicios- de la cosa, según su actual y propio destino. La imposibilidad del uso o del uso y disfrute, siempre que se deba a culpa del *locator*, acarrea para éste la obligación de indemnizar todos los daños y perjuicios, o sea, el pleno *id quod interest*. En otro caso, queda liberado, pero no recibe la merced *–periculum locatoris*.

Mientras dure el arriendo, no le es dable al *locator* introducir en la cosa modificación alguna que la haga impropia o menos idónea para el goce convenido.

b) Hacer las operaciones necesarias para la conservación de la cosa en la forma que requiere su propio y normal destino.

c) Rembolsar al *conductor* los gastos necesarios y útiles que haya hecho en la cosa.

d) Soportar las cargas que pesen sobre la cosa.

Atañen al *conductor* estas obligaciones:

a) Pagar la merced convenida. Puede librarse del pago cuando eventos graves inundación, terremotos, sequía- impidan el uso o disfrute de la cosa. En orden a los arrendamientos de fincas rústicas se establece por rescriptos imperiales la llamada *remissio mercedis*, en virtud de la cual el locator debe trabajar equitativamente la renta en los años de malas cosechas, para ser reintegrado lo que falta cuando vengan otras abundantes.

b) Usar de la cosa en el modo que conviene a su propio destino. Su responsabilidad alcanza a toda culpa.

c) Restituir la cosa al término del arriendo. Una constitución de Zenón castiga la injusta oposición del *conductor* a restituir cual si se tratase de invasión de la posesión ajena. En el Derecho justiniano no cabe oponerse a la restitución afirmando el propio derecho dominical.

En lo referente a las obligaciones tenemos las siguientes citando otro autor “El locator (arrendador) tenía como obligaciones hacer entrega de la cosa, y que la disfrutará el arrendatario (conductor). A su vez el conductor o locatorio debía pagar la suma debida (merces) y disfrutar la cosa, pero conservándola y tratándola como un buen padre de familia, y al término del contrato debía restituirla” (Morales, 1995: 240). Este autor hace mención muy general sobre las obligaciones del arrendador y arrendatario.

También cita que “el arrendador debía responder por el deterioro o la pérdida de la cosa si éstos se debían a su descuido o negligencia, pero en el caso fortuito o fuerza mayor todos los riesgos eran para el propietario.

El licenciado José Antonio Granados Atlaco en su libro Derecho Romano II hace una separación de las obligaciones que tienen las partes en el contrato de arrendamiento, atendiendo al tipo de contrato que se celebre y lo divide de la siguiente manera (Granados, 1994: 59,60).

1.- Alquiler de cosas:

OBLIGACIONES DEL LOCATOR.- Este tenía fundamentalmente dos obligaciones:

Entregar la cosa alquilada al conductor y procurarle el goce de ella (“Prestare uti-fru”). Estas obligaciones estaban sancionadas por la “Actio Conducti”, que pertenecía al conductor o arrendatario.

OBLIGACIONES DEL CONDUCTOR.- Las obligaciones del arrendatario son tres:

- a).- Pagar la “merces” o renta en la época convenida.
- b).- Gozar de la cosa arrendada como un buen padre de familia.
- c).- Restituirla en buen estado al finalizar el contrato.

2.- Alquiler de servicios:

OBLIGACIONES DEL LOCATOR.- El “Locator” o arrendador estaba obligado a prestar sus servicios durante el tiempo convenido.

Esta obligación estaba sancionada por la “Actio Conducti”.

OBLIGACIONES DEL CONDUCTOR.- La obligación principal del conductor o arrendatario es pagar la “Merces” o renta. Esta obligación se sancionaba con la “actio locati”

3.- Alquiler de Obra:

OBLIGACIONES DEL CONDUCTOR.- El conductor tenía la obligación fundamental de ejecutar el trabajo en las condiciones y plazo estipulado. Esta obligación estaba sancionada por la “actio locati”.

OBLIGACIONES DEL LOCATOR.- Éste estaba obligado fundamentalmente a pagar la “Merces”. Esta obligación estaba sancionada por la “actio conducti”.

Para Sara Bialostosky menciona en su libro Panorama del Derecho Romano, son obligaciones del arrendatario:

1.- Pagar la merces en el lugar, tiempo y forma convenidos. Salvo pacto en contrario se pagaba por periodos vencidos.

2.- Servirse de la cosa arrendada conforme a lo convenido o según el destino o naturaleza de la cosa.

3.- Cuidar la cosa con la diligencia propia, de un buen pater familias, responde pues hasta de culpa leve.

4.- Pagar los gastos ordinarios de conservación de la cosa arrendada.

5.- Restituir la cosa, a la llegada del término o la condición.

Dentro de las obligaciones tanto del arrendador como del arrendatario las principales son, entregar la cosa arrendada siendo esta obligación del arrendador, en tanto el arrendatario se compromete a pagar una cantidad de dinero o especie mencionan algunos autores, así como también lo menciona la legislación civil para el Estado de Michoacán, considero que todas las demás obligaciones que se derivan del contrato de arrendamiento son consecuencia de estas que se mencionan, ya que, no pueden existir más obligaciones si primero no se perfecciona el contrato.

1.4 DE LA COSA OBJETO DEL ARRENDAMIENTO

En el derecho romano existían tres cosas que podían ser objeto de arrendamiento o alquiler, según mencionan algunos autores, “Pueden ser objeto del arrendamiento todas las cosas *in commercium*, corporales o incorpóreas, muebles o inmuebles, que sean inconsumibles. Pueden ser también objeto del arrendamiento, determinados servicios (*operae*), o una obra (*opus*). No podían ser objeto de arriendo las actividades liberales” (Bialostosky, 1990: 168).

Juan Iglesias menciona lo que puede ser objeto de arrendamiento y nos da los siguientes tres:

1. Arrendamiento de cosas –*locatio conductio rei*.- El arrendamiento de cosas crea un vínculo personal, por virtud del cual puede exigir el arrendatario –conductor- el uso o el uso y disfrute de aquellas, en tanto pesa sobre él la obligación de pagar la merced convenida –*merces*.

Del arrendamiento no nace un derecho real, sino un derecho de crédito, ejercitable frente a la persona concreta del arrendador –*locator*. El arrendatario es simple detentador y, consiguientemente, no goza de la protección interdictal acordada en beneficio del poseedor.

El arrendamiento puede recaer sobre toda clase de cosas, con tal de que sean inconsumibles. No se excluye la posibilidad de arrendar el ejercicio de *iura in re aliena*, tales como el usufructo, la *habitatio* y la *superficie*. El arrendatario de casas o edificios se llama *inquilinus*; el de terrenos, *colonus*.

La merced debe consistir en una suma cierta de dinero, esto es, determinada la concluir el contrato. Sólo en el derecho justiniano puede encomendarse la determinación al arbitrium de un tercero, pero si éste no puede o no quiere verificarla, se considera ineficaz el contrato.

No hay arrendamiento, sino contrato innominado, cuando la merced no consiste en dinero. Se exceptúa, sin embargo, la colonia partiaria, donde la merced consiste en una cuota –pars quota- de los frutos de fundo.

2. Arrendamiento de obra –locatio conductio operis.- Recae sobre el resultado de un trabajo, esto es, sobre el producto del mismo, ya acabado. Tal ocurre, por ejemplo, cuando se conviene el transporte de cosas o personas, la confección de un traje o la construcción de una casa. Poco importa en estos casos que el que asume el cargo de realizar la obra la lleve o no a término personalmente, y que se atenga o no a las instrucciones o indicaciones de la otra parte, puesto que su obligación estriba en entregar la obra ya acabada. Cabe, no obstante, que el contrato se haya celebrado en atención a las cualidades técnicas del obrero –conductor-, por manera que sea él quien realice el trabajo. Dado tal supuesto, la muerte del obrero determina –éste es caso excepcional- la extinción del contrato.

Presupuesto del contrato es que la obra se lleve a cabo con materiales suministrados por el que la encarga –locator. En otro caso, y según la opinión prevalente en derecho romano, sería de ver una compraventa.

El pago de la merced a de hacerse, de no mediar pacto en contrario, a la terminación de la obra. A más de tal pago, pesa sobre al locator la obligación de resarcir a la otra parte los daños causados por las cosas que le entrega.

Sobre el contratista o el conductor pesa el riesgo de la cosa –periculum- hasta el momento de la entrega o de la adprobatio. Sin embargo se libra de responsabilidad cuando el perecimiento de la cosa es debido a fuerza mayor.

3. arrendamiento de servicios –locatio conductio operarum- Versa sobre la prestación de los propios servicios, durante un cierto tiempo, y a cambio de una remuneración. Los de artes liberales –abogacía, medicina, etc.- no eran prestados, dadas las ideas dominantes ante la sociedad romana, sino gratuitamente. La reclamación de las recompensas –honoraria- sólo fue posible en la época imperial, mediante cognitio extra ordinem.

Las cosa objeto de arrendamiento en la actualidad es muy parecida y similar y son sobre las mismas cosas que se da el arrendamiento, por lo tanto su regulación a sufrido pocas reformas de fondo.

La prestación de las operae debe hacerse personalmente, cesando tal obligación con la muerte del locator. La muerte del conductor no determina el cese de la relación, que se traspassa a sus herederos.

El locator puede exigir la remuneración aunque no se hayan utilizado sus servicios, siempre que ello se deba a causas extrañas a su voluntad y no medie, por otra parte, un pacto en contrario –periculum locatoris.

Las acciones nacientes del arrendamiento son la actio ex locatio o locati y la actio ex conducto o conducti, que componen, respectivamente, al arrendador y al arrendatario, para exigir las respectivas prestaciones.

1.5 FORMAS DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Retomando al Licenciado José Antonio Granados Atlaco en su libro de derecho romano en relación con las formas de terminación del contrato de arrendamiento nos dice:

- a) Por voluntad de las partes.
- b) Por el cumplimiento del plazo estipulado.
- c) Por voluntad de una de las partes cuando el contrato fuera por tiempo indefinido.
- d) Por la pérdida de la cosa arrendada. El conductor en este caso no está obligado a pagar la “Merces”.
- e) La muerte del “locator” o del “conductor”, en el caso de alquiler de servicios y de obra menciona este autor.

Si se analizan diferentes autores como es el caso resultará que la mayoría mencionan a los mismos por ser los que establecen las leyes o los más comunes.

Por su parte Sara Bialostosky en su libro Panorama del Derecho Romano nos dice que el arrendamiento de cosas se extingue por:

- 1.- La llegada del término, excepto en el caso de la *relocatio tácita*.
- 2.- La voluntad de ambas partes; excepto en el caso de la *relocatio tácita*.
- 3.- Destrucción o pérdida del objeto.
- 4.- Devenir la cosa *extra commercium*.
- 5.- incumplimiento en el pago de la merces, durante dos años.
- 6.- Deterioro o cambio de destino de la cosa por el arrendatario.
- 7.- Necesidad que tuviera el mismo propietario, de usar el objeto arrendado.

Las apreciaciones que nos da Juan Iglesias sobre otra obligación del conductor me parece un tanto importante y menciona “Según el Derecho clásico, el *conductor* viene obligado a pagar la totalidad de la merced cuando abandona al fundo, sin justa causa, antes del tiempo convenido. Al tenor de la norma justiniana, la responsabilidad del *conductor*, en este aspecto, se limita al abono del daño efectivamente causado al *locutor*”. Esto que menciona este autor es en protección del arrendador y la llamaría una garantía que tiene de que se le indemnice con el pago de la totalidad de la merces.

Existen otras importantes formas de terminación del contrato de arrendamiento y son “Por otras varias causas pueden apartarse del contrato el

arrendador y arrendatario. Al arrendador le es dado hacerlo en los siguientes casos: 1. cuando no le es satisfecho el alquiler durante dos años; 2. cuando la cosa es objeto de abuso o deterioro; 3. cuando demuestra la necesidad de habitar la casa, o bien cuando quiere reformarla –*corrigerere domum*” Iglesias, 1993: 381).

El arrendatario puede negarse a continuar la colocación apoyándose en alguno de estos motivos: 1. retardo del arrendador en la entrega de la cosa; 2. defectos de la cosa que impiden por completo su uso, o lo limitan, o lo hacen más difícil; 3. temor racional de que sobrevenga un peligro si se continúa en el uso de la cosa arrendada.

Cuando no se ha fijado un término, o no cabe inducir éste de la naturaleza del contrato, puede cesar el arrendamiento por decisión del arrendador –*expellere, repellere*- o del arrendatario –*relinquere, deserere, discedere, migrare*-, y sin necesidad de previo aviso.

Termina, en fin, el arrendamiento cuando cesa el derecho del arrendador sobre la cosa, como ocurre en el caso del usufructo extinguido antes del término de duración señalado al contrato”.

1.6 DURACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En orden a la duración del arrendamiento, comenta el mismo autor Juan Iglesias, “es preciso ver si se señalo o no un término. Si hubo tal señalamiento, la llegada del término determina el cese de la relación contractual. Admitióse, sin embargo, la llamada *relocatio tacita*: el conductor puede continuar en su condición de tal por encima del tiempo convenido, siempre que no se oponga a ello el *locator*. Tratándose de fincas rústicas, la renovación tácita –o tácita reconstrucción, como decimos hoy- se traduce en la prórroga de un año; en las fincas urbanas la prórroga no tiene duración determinada”.

Atendiendo al anterior comentario no cabe duda que el tiempo es un aspecto importante, ya que se desprende de este elemento la voluntad de las partes, y el acuerdo mutuo de decidir sobre el tiempo que va a existir el contrato de arrendamiento y sobre todo hasta cuando estarán obligadas las partes.

Por otra parte el contrato se terminará por voluntad de las partes y por así convenir a los intereses de ambas, sin importar la situación o las prestaciones a que se obligaron ya que la voluntad de las partes es sin duda superior a la Ley siempre y cuando no vaya en contra de la ley o perjudique a terceros.

“No acaba el arrendamiento por la muerte de una de las partes, a no ser que la colocación haya sido hecha por un periodo de tiempo dejado a la voluntad del arrendador nos dice Juan Iglesias en su libro de derecho romano”.

“No se disuelve el contrato cuando la cosa arrendada es objeto de venta, y el adquirente priva de ella, como puede hacerlo, al arrendatario. El

derecho personal de éste frente al arrendador se mantiene en pie, en términos de poder exigirle responsabilidad por la privación del uso –o del uso y disfrute- de la cosa. Desde el punto de vista técnico-jurídico, no es exacto, por tanto, el adagio emptio tollit locatum –la venta rompe el arrendamiento- como se decía en el derecho común”.

“El derecho romano admite el subarrendamiento, salvo contraria disposición de las partes contratantes”.

Una vez analizados los antecedentes del arrendamiento, se puede mencionar que este contrato a través del tiempo ha sufrido algunas modificaciones sobre todo en el objeto o lo que es materia del arrendamiento, tema que se tratará en el transcurso de esta tesis.

CAPÍTULO 2: EL CONTRATO

2.1 DEFINICIÓN DEL CONTRATO

En la actualidad los contratos juegan un papel importante, ya que la mayoría de las relaciones jurídicas se basan en un contrato, la vida cotidiana esta llena de celebraciones de contratos y es el caso que en todo momento se hacen compras, utilizamos el transporte y hacemos un sin número de actividades donde nos comprometemos con otras personas, de lo anterior la importancia de citar algunas definiciones de lo que es el contrato.

“El convenio en sentido general es el acuerdo de dos o más voluntades y que se manifiestan en forma exterior para crear, transmitir, modificar o extinguir derechos y obligaciones. Dentro de la definición del convenio en sentido general se encuentran implícitas las concepciones jurídicas del contrato y del convenio en sentido especial. El contrato es el acuerdo entre dos o más personas para crear o transmitir derechos y obligaciones. El convenio en sentido especial es el acuerdo que modifica o extingue derechos y obligaciones (1792 y 1793)”. (Chirino, 1996: 4).

Contratos son “los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos” (1793) (Sánchez, 2001: 4)

Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos, (art. 1651, Código Civil para el Estado de Michoacán)

De lo anterior se desprende que el contrato, es el vínculo que une a dos o más personas que tienen la intención de crear o transmitir derechos y obligaciones.

2.2 ELEMENTOS DEL CONTRATO

Todo contrato necesita de distintos elementos para existir por lo que el autor Pérez Fernández en su libro Contratos Civiles, 1996 cita el artículo 1794 y nos dice que para la existencia del contrato se requiere:

- I.- Consentimiento;
- 2.- Objeto que pueda ser materia del contrato.

2.3 ELEMENTOS DE EXISTENCIA

Para que un contrato nazca a la vida jurídica debe de reunir varios requisitos o elementos para que exista y se pueda considerar como contrato y estos son los siguientes:

A) CONSENTIMIENTO.

“El consentimiento es el acuerdo de dos o más voluntades sobre la creación o transmisión de derechos y obligaciones. Éste debe recaer sobre el objeto jurídico y el material del contrato. La manifestación de voluntad debe exteriorizarse de manera tácita, verbal, escrita o por signos indubitables” (Pérez, 1996: 22).

B) OBJETO.

“Del contrato puede analizarse de acuerdo a dos categorías distintas: el objeto jurídico y el material. A su vez el objeto jurídico se divide en directo e indirecto. El objeto jurídico indirecto es la creación y transmisión de derechos y obligaciones. Al respecto debemos recordar que el contrato es una fuente de obligaciones y como tal, crea obligaciones.

El objeto jurídico indirecto del contrato es el objeto directo de la obligación esto es, el dar, hacer o no hacer. Ahora bien el objeto material del contrato se refiere a la cosa que tiene que dar, al hecho que se tiene que realizar y a la conducta de la que debe abstenerse”.(Pérez, 1996: 24)

La mayoría de los autores citan los mismos elementos de existencia del contrato y son el consentimiento y el objeto.

I.- EL CONSENTIMIENTO EN EL CONTRATO.

“El primer elemento de existencia es el consentimiento, el cual ha de entenderse para este estudio en dos sentidos: como voluntad del deudor para obligarse y como concurso o acuerdo de voluntades (Marty). Así por ejemplo, el llamado “transporte benévolo” o “transporte por complacencia”, vulgarmente conocido como “aventón” o “ride”, existe un cierto acuerdo de voluntades, pero falta la voluntad del supuesto deudor para obligarse, por lo que no hay un verdadero contrato y por ello mismo el transportista puede en cualquier momento cambiar de ruta o negarse a llevar a su acompañante. (Sánchez, 2001: 27)

II.- EL OBJETO DEL CONTRATO.

“El segundo elemento de existencia del contrato es el objeto, acerca del cual es pertinente hacer la advertencia que, al igual de que ocurre con el consentimiento, no toda deficiencia en el objeto del contrato se traduce en la inexistencia de éste, sino que puede en algunos casos hacerlo sólo anulable, afectándose únicamente la validez de un contrato existente, como ocurre en el caso de vicios ocultos de la cosa enajenada o de la pérdida parcial de la cosa vendida (núm. 72). (Sánchez, 2001: 34)

Atendiendo al artículo 1682, del código Civil para el Estado de Michoacán son objeto de los contratos:

- I.- La cosa que el obligado debe dar; y
- II.- El hecho que el obligado debe hacer o no hacer.

Art. 1683. La cosa objeto del contrato debe: 1º Existir en la naturaleza. 2º Ser determinada o determinable en cuanto a su especie. 3º Estar en el comercio.

Los elementos ya descritos por algunos autores dejan ver que un contrato no puede existir sino existe el consentimiento para celebrar dicho contrato, que es la voluntad de aceptar obligaciones y derechos que hasta antes de su realización no tenían, en lo que ve al objeto debe de existir y ser materia de contrato y sobre todo ser lícito, sin este elemento al igual que si no existiera el consentimiento será imposible celebrar un contrato.

2.4 VICIOS DEL CONSENTIMIENTO

EL ERROR

“El error es una creencia no conforme con la verdad. Un estado psicológico en discordancia con la realidad objetiva. Una noción falsa o un falso concepto de realidad”. (Chirino, 1996: 10)

“El error de derecho o de hecho invalida el contrato cuando recae sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los que contratan, si en el acto de la celebración se declara ese motivo o si se prueba por las circunstancias del mismo contrato que se celebró éste en falso supuesto que lo motivo y no por otra causa”. Art. 1671, CCEM.

Por lo anterior ahora se puede decir que el error puede ser en la persona o en la cosa, en la persona cuando no se contrata con la persona que es titular del derecho que ejerce sobre determinado bien, en la cosa cuando las partes o una de las partes cree que está contratando sobre un bien que no está bien determinado o aun estándolo no es el bien que se está contratando y que se cree que sí es.

EL DOLO

Se entiende por dolo en los contratos, cualquiera sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en el a alguno de los contratantes; y por mala fe, la disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido. Art. 1673, CCEM.

Dolo bueno, “Consiste más bien en una pequeña astucia, que solo exagera las cualidades o el valor de una cosa y que usan mucho los comerciantes, sin tener trascendencia jurídica, ya que sólo engendra un error-indiferente”. (Sánchez, 2001: 57)

Dolo malo, “Tiene efectos jurídicos”. (Sánchez, 2001: 57)

El dolo se actualiza cuando una de las partes en el contrato sabe que si actúa de determinada manera obtendrá una ventaja sobre la otra, para obtener un beneficio mayor al que tendría sino actuara con dolo.

VIOLENCIA

Es nulo el contrato celebrado por violencia, ya provenga ésta de alguno de los contratantes, ya de un tercero, interesado o no en el contrato. Art. 1676, CCEM.

Hay violencia cuando se emplea fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud, o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado. Art. 1677, CCEM.

En muchas ocasiones se utiliza la fuerza física para obtener la firma de un contrato, del cual se obtendrá una ventaja, también pasa que por medio de amenazas a personas cercanas de una de las partes se logra obtener una firma más no el consentimiento.

LESIÓN

“Artículo 17, Legislación Civil para el Distrito Federal. 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 elegir entre pedir la nulidad

del contrato o la reducción equitativa de su obligación, más el pago de los correspondientes daños y perjuicios. El derecho concedido en este artículo dura un año”.

Para que la lesión se configure es necesario que existan dos elementos: el psicológico y el objetivo.

“El elemento psicológico es un vicio del consentimiento que evita contratar en igualdad de circunstancias en virtud de que una de las partes está en el supuesto de suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria. El objetivo es la desproporción económica entre lo que se da y lo que se recibe”. (Pérez, 1996: 33 y 34)

La lesión en los contratos se refiere a que atendiendo a la ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de otro, se pueda obtener una ventaja perjudicando y ocasionando un menoscabo en el patrimonio del contratante.

2.5 ELEMENTOS DE VALIDEZ DEL CONTRATO

La validez en un contrato definirá si las personas y la forma son las adecuadas acorde a las que exige la ley para poder celebrar un contrato.

A) CAPACIDAD

“La Capacidad puede ser de goce y de ejercicio. La de goce es la aptitud que tiene una persona para ser sujeto de derechos y obligaciones. La regla general es que todos los individuos son capaces desde su nacimiento; la excepción es la incapacidad (Art. 22). Sin embargo el nasciturus se encuentra protegido por desde su concepción. Hay capacidad de ejercicio cuando la persona puede ejercer por sí mismo sus derechos y obligaciones”. (Pérez, 1996: 28)

El Código Civil para el Estado de Michoacán habla de la capacidad en artículos siguientes.

Art. 1656. Son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley.

Art. 1657. La incapacidad de una de las partes no puede ser invocada por la otra en provecho propio, salvo que sea indivisible el objeto del derecho o de la obligación común.

B) AUSENCIA DE VICIOS EN EL CONSENTIMIENTO

“El consentimiento debe darse en forma libre y veraz, de tal manera que las partes estén de acuerdo tanto en la persona como en el objeto y en las formalidades del contrato. Por lo mismo el consentimiento no debe estar viciado por error, dolo, mala fe, violencia o lesión”. (Pérez, 1996: 31)

C) QUE EL OBJETO MOTIVO O FIN DEL CONTRATO SEAN LÍCITOS

“¿Qué se considera lícito? “El hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres” (Art. 17).

“La ilicitud debe recaer sobre el objeto tanto jurídico como material del contrato. También debe recaer sobre el fin o motivo determinante de la voluntad que es lo que se conoce como la causa del contrato”. (Pérez, 1996: 34)

D) QUE LA VOLUNTAD DE LAS PARTES SE HAYA EXTERIORIZADO CON LAS FORMALIDADES ESTABLECIDAS POR LA LEY.

“El conjunto de normas establecidas por el ordenamiento jurídico o por las partes, que señalan cómo se debe exteriorizar la voluntad para la validez del acto jurídico”. (Pérez, 1996: 35)

El autor Joel Chirino Castillo, en su libro de Derecho Civil-Contratos Civiles, cita a los elementos de validez del contrato como requisitos y menciona los siguientes:

1.- CAPACIDAD.

“La capacidad jurídica es la aptitud para adquirir derechos y obligaciones y ejercitarlos. Este concepto implica dos grados que corresponden a la capacidad de goce y a la capacidad de ejercicio. Consecuentemente las incapacidades jurídicas

de goce y de ejercicio afectarán la validez del acto jurídico, ya sea con una nulidad de tipo absoluto o de tipo relativo”.

2.- VICIOS DEL CONSENTIMIENTO.

La legislación mexicana considera como vicios del consentimiento:

- a) el error;
- b) La intimidación o violencia, y
- c) La lesión.

3.- FORMA.

El autor en cita varios artículos del Código Civil para el Distrito Federal, para explicar o dar a entender lo que es la forma, por lo que es necesario remitirnos a lo que establece la legislación michoacana en la materia.

El Código Civil para el Estado de Michoacán habla de la forma de los contratos, los cuales literalmente dicen:

Art. 1690. En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley.

Art. 1691. Cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras que éste no revista esa forma no será válido, salvo disposición en contrario; pero si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se dé al contrato la forma legal.

Art. 1692. Cuando se exija la forma escrita para el contrato, los documentos relativos deben ser firmados por todas las personas a las cuales se imponga esa obligación.

Si alguna de ellas no puede o no sabe firmar, lo hará otra a su ruego y en el documento se imprimirá la huella digital del interesado que no firmó.

La regla sería acatar lo que establece la legislación civil de Michoacán cuando así este determinado en la misma y para los actos que así lo requiera, pero en los casos que se obligan las partes y manifiestan su voluntad de llevar a cabo un contrato de determinada forma nos remitimos a la regla, la voluntad de las partes se hace ley para las mismas.

El no acatar las disposiciones en la materia trae muchas consecuencias por ejemplo cuando se hace un contrato verbal, nacen conflictos por lo que es muy difícil comprobar una determinada obligación o un derecho. Por tal situación deberían y es recomendable que un contrato se haga siempre por escrito.

2.6 DIVISIÓN DE LOS CONTRATOS

El Código Civil para el Estado de Michoacán, los divide en unilaterales, bilaterales, onerosos y gratuitos, también hace alusión a los conmutativos y aleatorios.

El contrato es unilateral cuando una sola de las partes se obliga hacia la otra sin que ésta le quede obligada. Art. 1694, CCEM.

El contrato es bilateral cuando las partes se obligan recíprocamente. Art. 1695, CCEM.

Es contrato oneroso aquel en que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos; y gratuito aquel en que el provecho es solamente de una de las partes. Art.1696, CCEM.

El contrato oneroso es conmutativo cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato, de tal suerte que ellas puedan apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que las cause éste. Es aleatorio, cuando la prestación debida depende de un acontecimiento incierto que hace que no sea posible la evaluación de la ganancia o pérdida, sino hasta que ese acontecimiento se realice. Art. 1697, CCEM.

Siguiendo con el tema de la división de los contratos, hay autores que hacen una clasificación de los mismos, de tal forma que es necesario citar esas clasificaciones.

A) CONTRATOS BILATERALES Y UNILATERALES.

“El contrato es bilateral cuando las partes se obligan recíprocamente. Ejemplo, en el contrato de compraventa el vendedor se obliga a transmitir el dominio de una cosa o de un derecho y el comprador al pago de un precio cierto y en dinero. El contrato es unilateral cuando una de las partes se obliga hacia la otra sin que ésta a su vez le quede obligada. La unilateralidad nace por efecto del contrato y no por los efectos jurídicos que se produzcan con posterioridad. Por ejemplo, el contrato de donación pura y simple (1835 y 1836)”. (Chirino, 1996: 5)

B) CONTRATOS ONEROSOS Y GRATUITOS.

“Oneroso es el contrato en el que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos. Ejemplo, el contrato arrendamiento en el que el arrendador concede el uso y goce de una cosa y el arrendatario se obliga a pagar un precio llamado renta. Contrato gratuito es aquel en que el provecho es solamente para una de las partes, verbigracia, el contrato de donación pura y simple. Por virtud de este contrato el donante trasmite gratuitamente parte de sus bienes presentes (1837)”. (Chirino, 1996:5)

C) CONTRATOS CONMUTATIVOS Y ALEATORIOS

“Son contratos conmutativos aquellos que en el momento de su celebración se conocen las ventajas o pérdidas económicas que resienten las partes contratantes. Por ejemplo, en el contrato de compraventa el vendedor sabe si el precio fijado representa para él una ventaja o una pérdida económica y el comprador tiene pleno conocimiento sobre los efectos económicos que representan el precio. Contratos aleatorios son aquellos en que la prestación está determinada pero no se sabe al momento de la celebración quien será el beneficiado y quien el perjudicado sino hasta el momento en que se produzca el acontecimiento. Por ejemplo, en el juego y la apuesta es el acontecimiento el que determinará quien será el ganador o perdedor de la prestación pactada”. (Chirino, 1996: 5 y 6)

D) CONTRATOS REALES

“Son aquellos en que para su perfección se requiere de la entrega física del objeto. La tendencia al consensualismo ha motivado la desaparición de todos los contratos reales contemplados en el derecho romano. Actualmente la legislación mexicana ha conservado el contrato de prenda como el único contrato real, aunque acepta sustituir la entrega real del objeto con la entrega virtual o jurídica de la cosa” (2859). (Chirino, 1996: 6)

E) CONTRATOS PRINCIPALES Y CONTRATOS ACCESORIOS

“Contrato principales son aquellos que para su existencia y validez no requieren de la concurrencia de ningún otro contrato. Por ejemplo, el contrato de compraventa. Son contratos accesorios aquellos que para su existencia requieren necesariamente de la preexistencia de un contrato principal. Estos contratos normalmente se constituyen con efectos de garantía; ejemplo de ellos son los contratos de fianza, prenda e hipoteca”. (Chirino, 1996: 6)

F) CONTRATOS INSTANTÁNEOS Y CONTRATOS DE TRACTO SUCESIVO

“Por el ámbito de temporalidad en su ejecución y vigencia, son contratos instantáneos aquellos que se realizan en un solo acto temporal. En la compraventa pura y simple, el vendedor, por efecto del contrato, transmite el dominio de una cosa o de un derecho y el comprador paga un precio cierto y en dinero. Se denominan contratos de tracto sucesivo aquellos que requieren de una temporalidad para su ejecución, como el contrato de arrendamiento en el que se transmite el uso temporal de una cosa a cambio de un precio llamado renta”. (Chirino, 1996: 6)

G) CONTRATOS CONSENSUALES, FORMALES Y SOLEMNES

“Los contratos consensuales son aquellos en que solo se requiere del acuerdo de voluntades de los contratantes para que el contrato exista. En el contrato de compraventa basta que las partes se pongan de acuerdo en el precio y

la cosa para que el contrato tenga plena existencia jurídica, independientemente de que se reúnan los requisitos de validez”.

“Se denominan contratos formales aquellos que requieren de una formalidad específica para tener vigencia o validez”.

“Contratos solemnes son aquellos que requieren de la intervención de la autoridad pública para decretar la existencia del mismo”. (Chirino, 1996: 6 y 7)

En general los contratos tienden a regular los diferentes tipos de actos donde nacen obligaciones y se crean derechos, por lo que son de gran importancia y deberán estar bien regulados por las leyes en la materia ya que el no encontrarse bien regulados trae consecuencias de conflictos y controversias.

CAPÍTULO 3 EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

3.1 CONCEPTO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Una vez analizado el contrato en general es menester entrar en materia del contrato de arrendamiento, así como sus características, sujetos, objeto materia de este contrato y por supuesto el concepto, por lo que es de considerar y citar para este efecto algunos autores que nos dan el concepto de Contrato de Arrendamiento y es el caso de(Sánchez, 2001: 233) que en su libro De los Contratos Civiles cita las definiciones del Contrato de arrendamiento de acuerdo con el Código Civil Español en el artículo 1473 “un contrato por el cual una de las

partes se obliga a ceder a la otra el goce o el uso de una cosa, por un precio determinado”, agregando que “las obligaciones del vendedor y arrendador vienen a ser las mismas, salvo que en la venta se trata de la propiedad y en el arriendo del uso o goce de la cosa”

“El contrato de arrendamiento es aquel por virtud del cual una persona llamada arrendador se obliga a conceder temporalmente el uso y goce de un bien a otra persona llamada arrendatario, quien se obliga a pagar como contraprestación un precio cierto”. (Zamora, 1994: 159). De la misma forma lo define otro autor en su libro Contratos Civiles dice “Hay arrendamiento cuando las partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y otra, al pago de un precio cierto por ese uso o goce”. (Pérez, 1996:117) ambos autores mencionan los mismos elementos en cada una de sus definiciones y sólo hacen alusión a la obligación reciproca, el tiempo que durará el arrendamiento y el precio, por lo que más adelante se tratará lo referente a cada uno de los elementos del contrato que se analiza.

Siguiendo con el análisis de otros conceptos de lo que es el Contrato de Arrendamiento se puede ver que todos contienen los elementos suficientes para proteger los derechos de las partes así, como determinar las obligaciones, sin dejar a un lado que el código civil para el estado de Michoacán menciona que la voluntad de las partes es lo que determinan los derechos y obligaciones, siempre y cuando no se perjudique a terceros y vaya en contra de las leyes y las buenas costumbres.

“El contrato de arrendamiento es aquel que por virtud del cual una persona llamada arrendador se obliga a conceder temporalmente el uso o el uso y goce de un bien a otra persona llamada arrendatario, quien se obliga a pagar como contraprestación un precio cierto”. (Zamora, 2002: 193).

“El arrendamiento es un contrato mediante el cual una parte, arrendador, se obliga a transferir de modo temporal, el uso o goce de una cosa a otra parte, arrendatario, quien a su vez se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado”. (Treviño, 1995. 193).

“Contrato por el que el arrendador se obliga a suministrar proporcionar el goce temporal de una cosa al arrendatario a cambio de un precio cierto”. (Sánchez, 1995: 234).

(Código Civil para el Estado de Michoacán, artículo 2250) “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”.

De los anteriores conceptos se puede deducir que, el Contrato de Arrendamiento es aquel en el que intervienen dos personas, denominadas arrendador y arrendatario, la primera propietario de la cosa o bien que se da en arrendamiento, y la segunda quien tiene la necesidad de ejercer el uso y goce de

un bien determinado y esta dispuesto a pagar por ese uso o goce una remuneración.

3.2 ELEMENTOS PERSONALES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Es necesario para tratar el arrendamiento conocer las partes que intervienen en el Contrato de Arrendamiento quienes son el Arrendatario y el Arrendador y se hace necesario citar algunos autores y entre ellos a, (Sánchez, 2001: 243) “por lo que hace al arrendatario, puede decirse que por regla general toda persona con capacidad general para contratar puede tomar en arrendamiento un determinado bien (1798), pero con estas exposiciones: carecen de legitimación para tomar el arrendamiento o tienen incapacidades especiales de derecho para tomar en arrendamiento determinados bienes, tanto los funcionarios y empleados públicos como los autores los cuales no pueden tomar en arrendamiento para si o para sus familiares los bienes que ellos manejan por razón de sus funciones (2404, 2405 y 569). Permitir estos arrendamientos sería exponer gravemente a que dichas personas sacrificaran en su propio beneficio los intereses ajenos que tienen encomendados”.

Y es el mismo autor Sánchez Medal quien dice del arrendador, “requiere también la capacidad general para contratar, la regla general es en el sentido de que el dueño o el usufructuario de la cosa o la persona autorizada por ello pueden dar en arrendamiento dicha cosa (2401, 2480 y 1002), pero con algunas

limitaciones como las que a continuación se señalan cuando el arrendador ya dio en arrendamiento la cosa a una determinada persona no puede volver a darla en arrendamiento a otra persona por el mismo tiempo (2446); cuando la cosa arrendada esta hipotecada, no puede el dueño de ella darla en arrendamiento por un plazo mayor que el de la hipoteca (2914) y si la hipoteca no tiene plazo cierto y recae sobre una finca rustica, no puede darla en arrendamiento por más de un año o si grava una finca urbana, por mas de dos meses (2914); cuando el arrendamiento se celebra dentro de los sesenta días anteriores a un secuestro judicial que culmina después con la enajenación consiguiente de la cosa en el remate judicial respectivo, dicho arrendamiento podrá darse por terminado anticipadamente (2495); y cuando la cosa pertenece en copropiedad a varios condueños no puede uno solo de ellos sin el consentimiento de todos los demás, dar en arrendamiento la cosa indivisa (2403), pero si puede darla en arrendamiento la mayoría de dichos copropietario, por tratarse de un acto de administración (946)".

(Zamora, 1994: 171, 172 y 173) Este autor menciona al arrendatario y al arrendador como dentro de los presupuestos a diferencia de Sánchez Medal que como ya quedo establecido los trata como elementos personales, en lo que se refiere al arrendador comenta "este requiere de una capacidad general y además, de una capacidad especial de poder disponer del uso de la cosa. No se requiere que el arrendador tenga la propiedad del bien sino solo que pueda disponer del uso o goce, ya sea por que fuere titular de un derecho que le de tal facultad (como los usufructuarios) o por que esté autorizado por aquel que tenga tal disponibilidad

(como los apoderados). El propietario del bien por tener la disponibilidad del uso y goce, puede sin duda darlo en arrendamiento.

El copropietario solo puede arrendar el bien sobre el que recae la copropiedad con el consentimiento de los otros copropietarios (2403), y los acuerdos para la administración de la cosa común (y el arrendamiento es un acto de administración) deben de tomarse por mayoría de partícipes (946) que representen mayoría de copropietarios y mayoría de intereses (947).

Para que los cónyuges puedan celebrar entre si el contrato de arrendamiento, solo es necesario que estén casados bajo el régimen de separación de bienes. Como ya se indico, los artículos 174 y 175 que exigían la autorización judicial para que los cónyuges pudieran contratar entre ellos o para que uno fuera fiador del otro o se obligara solidariamente con el en asuntos de interés exclusivo de este, quedaron derogados conforme al decreto publicado en el D. O. del 8 de enero de 1994 y por ello pueden actualmente contratar entre ellos sin requerir de autorización judicial.

El deudor que ha sido declarado legalmente en estado de concurso no puede seguir administrando sus bienes y por lo tanto no los puede dar en arrendamiento (2966).

El usufructuario puede dar en arrendamiento su derecho de usufructo, pero el contrato que celebre con ese carácter terminara con su derecho (1002), y al

celebrar el contrato debe manifestar su calidad de usufructuario. Si omite esa mención y al terminar el usufructo y consolidarse con la nuda propiedad, el propietario exige la desocupación del inmueble, tiene derecho el arrendatario para demandar al arrendador la indemnización de daños y perjuicios (2493).

Quien no sea propietario del bien, puede darlo en arrendamiento, si tiene facultades para celebrar el contrato, ya sea por autorización del dueño o por disposición de la Ley (2401).

Por autorización del dueño pueden celebrar el contrato los apoderados generales para actos de administración o para actos de dominio (2554) y los apoderados especiales para celebrar específicamente ese contrato (2553). También pueden celebrar el contrato de arrendamiento como arrendadores si están específicamente autorizados para ello, el arrendatario, el comodatario, el depositario y el aparcerero (2480 y 2500).”

El mismo autor Zamora y Valencia escribe en lo referente al arrendador, “el arrendatario solo requiere la capacidad general para celebrar este contrato.

La Ley restringe la capacidad de goce de algunas personas, al incapacitarlas para celebrar el contrato de arrendamiento como arrendatarias. Tal es el caso de las sociedades comerciales por acciones que no pueden tomar en arrendamiento fincas rusticas (artículo 27 constitucional fracción IV); los magistrados, jueces y empleados públicos no pueden arrendar los bienes que

deban ser arrendados en los negocios en que intervengan (2404) y los encargados de establecimientos públicos y los funcionarios y empleados públicos no pueden tomar en arrendamiento los bienes que con los expresados caracteres administren (2405). Los tutores tampoco pueden tomar en arrendamiento los bienes de sus pupilos (569).

De lo anterior se deduce primero, que los sujetos que intervienen en este contrato son el arrendatario y el arrendador, en lo que respecta al arrendador, es aquella persona que otorga a otra llamada arrendatario el uso y goce de una cosa.

El arrendatario es aquella persona que se obliga a pagar una cierta cantidad de dinero por ese uso y goce de la cosa por un tiempo determinado.

El arrendador debe ser legítimo propietario del bien objeto del arrendamiento o estar debidamente autorizado por el propietario, ya que si no se cuenta con esa capacidad se estará viciando el contrato, ya que existirá error en la persona.

3.3 ELEMENTOS ESENCIALES O DE EXISTENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Los elementos esenciales son importantes al celebrar un contrato de arrendamiento, ya que por medio de ellos dicho contrato se perfecciona, para analizar más a fondo estos elementos se retomara lo que dice (Treviño, 1995: 147, 148 y 149) este autor dice que son dos los elementos:

1.- Consentimiento.

“Por lo que a este elemento se refiere, podemos decir que se siguen aquí las reglas generales de los contratos. En el caso particular del arrendamiento se da cuando una parte se obliga a conceder el uso o goce de una cosa y la otra parte está conforme con dicha concesión, aceptando pagar, por ese uso o goce, un precio cierto y determinado”.

2.- Objeto.

Según este autor el arrendamiento esta constituido tanto por la cosa cuyo uso o goce se concede, como por el precio cierto y determinado.

2.1.- La cosa.

“En cuanto a la cosa, según el artículo 2400 del Código Civil del Distrito Federal cita este autor Treviño, son susceptibles de arrendamiento todas las cosas, exceptuando las consumibles, aquellas cuyo arrendamiento se encuentra expresamente prohibido por la Ley y los derechos estrictamente personales”.

2.2.- El precio.

Este autor cita al Código Civil del D.F. que dice “La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada”.

Retomando lo que nos dice: (Pérez, 1996: 180) en cuanto al consentimiento y el objeto menciona:

Consentimiento.

“Es el acuerdo de voluntades sobre creación de obligaciones de dar, consistente en la transmisión temporal del uso o goce de una cosa mediante el pago de una renta”.

Objeto.

“Los objetos jurídicos del contrato son: el indirecto, la creación de obligaciones; el indirecto, la obligación de dar, consistente en la transmisión temporal del uso o goce de una cosa; y el físico, la cosa que se da en arrendamiento”.

Atendiendo al precio y considerando que la voluntad de las partes en un contrato se hace Ley para ambas y si se acuerda que la renta se pague ya sea en

dinero o en especie y por que no, con realización de un tipo de trabajo, se debe de respetar lo que las partes acuerden, siempre y cuando no se perjudique a terceros.

Por otra parte sino existe la cosa u objeto del contrato es imposible que se perfeccione, pero también al no existir o no darse el consentimiento de las partes, aunque exista el bien sería absurdo pensar que puede existir o darle vida a un contrato de arrendamiento, o viceversa que exista el consentimiento y no el bien o cosa.

En lo referente al consentimiento (Zamora, 2002: 190) menciona “En este contrato es el acuerdo de voluntades de ambas partes, una para conceder el uso o el uso y goce de un bien y la otra para pagar como contraprestación un precio cierto”

3.4 OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

Las obligaciones son el resultado de la celebración de un contrato y en lo referente al arrendamiento y tomando en cuenta a: (Sánchez, 1995: 253)

3.4.1 OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

Las obligaciones del arrendador menciona (Sánchez,1995: 253) “consisten sustancialmente en *entregar* la cosa en estado apto para el uso convenido o natural de la misma cosa, *conservar* la cosa en ese estado adecuado, y *garantizar*

dicho uso, que es la única obligación que no puede renunciarse y nunca puede faltar.

Siguiendo con las obligaciones del arrendador y analizando otro autor como es (Zamora, 1994:173, 174, 175 y 176) quien dice que éstas son:

a) La primera obligación del arrendador es entregar la cosa (objeto del contrato) para que el arrendatario la use o use y goce en los términos convenidos o conforme al empleo al que naturalmente está destinada.

b) Conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante todo el plazo del arrendamiento y para tal efecto deberá hacer las reparaciones que fueren necesarias (2242, fracc. II) y si no lo hiciere, el arrendatario puede pedir la resolución del contrato u ocurrir al juez competente para que exija al arrendador el cumplimiento de su obligación (2246).

c) No estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa ni variar su forma. Para los efectos de la Ley no se considere estorbo ni embarazo la molestia que sufra el arrendatario por la realización de las reparaciones que deba efectuar el arrendatario por la realización de las reparaciones que deba efectuar el arrendador en los términos del inciso anterior (2412, frac. III y 2414).

d) Responder de los daños y perjuicios originados como consecuencia de perturbaciones que por vías de hecho o por actos jurídicos suyos sufra el

arrendatario sin tener justificación legal, ya que tal conducta constituiría un hecho ilícito y por lo tanto está obligado a responder de esos daños y perjuicios que origine (1910).

e) Indemnizar al arrendatario por los daños y perjuicios que éste sufra por la privación del uso proveniente de la evicción de la cosa si actúo de mala fe (2434).

f) Responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores a la celebración del contrato.

h) A pagar los daños y perjuicios originados al arrendatario sino respeta el derecho de preferencia por el tanto en el caso de enajenación del bien arrendado, siempre que el arrendamiento haya durado más de cinco años, y el arrendatario este al corriente.

Para entender mejor es importante resumir las obligaciones del arrendador y mencionar las más esenciales, la primera de ella es otorgar el uso y goce de la cosa entendiendo ésta en su sentido más amplio, donde el arrendatario va a disfrutar de la cosa sin excusa ni pretexto del arrendador y una segunda donde el arrendador cumpla con las condiciones del contrato, que dependiendo de las cláusulas estipuladas así serán las obligaciones.

3.4.2 OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

Al igual que las obligaciones del arrendador, el arrendatario al momento de celebrar el arrendamiento se obliga a realizar determinadas acciones y es el caso de (Zamora, 2002:211, 212 y 213) quien nos da cuatro obligaciones siendo estas:

a) Pagar el precio cierto.

b) Conservar la cosa.

c) Debe indemnizar al arrendador por los deterioros que sufra la cosa arrendada por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o sub arrendatarios (2425, fracc. II) o por su dolo (1910). La pérdida de la cosa en su poder se presume por su culpa, mientras no pruebe lo contrario (2018).

d) debe devolver la cosa al término del contrato tal como la recibió, salvo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable (2442) y se presume que la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario (2443).

Ricardo Treviño García, en su libro Los Contratos Civiles y sus generalidades enumera las siguientes obligaciones del arrendatario:

1.- Pagar la renta en la forma y tiempo convenidos.

2.- Conservar la cosa en el estado en que la reciba.

3.- Servirse de la cosa sólo para el uso convenido o conforme a su naturaleza y destino.

4.- Responder del incendio de la cosa arrendada.

5.- Devolver el saldo que hubiere a favor del arrendador al terminar el arrendamiento.

6.- Restituir la cosa arrendada al terminar el arrendamiento.

El pago de la renta es esencial en este contrato, por que bien se puede no conservar la cosa en buen estado o utilizarla para algo distinto para lo que fue arrendada y no sucede gran cosa, pero si la renta se deja de pagar puede terminar el contrato, no se dice por otras causa no sino que es la causa más común de terminar con un contrato de arrendamiento.

Dentro de cada contrato de arrendamiento las partes pueden especificar determinada cláusula o comprometerse a cosa diferente es decir hacer o no hacer y sin tomar las reglas generales del contrato, o decidir si en caso de controversia que se debe de tomar en cuenta y que queda sin validez, siempre y cuando no perjudique a terceros o vaya en contra de la Ley.

3.5 DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR Y EL ARRENDATARIO CONFORME AL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MICHOACÁN.

3.5.1 DEL ARRENDADOR, ARTÍCULO 2264.

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 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.

3.5.2 DEL ARRENDATARIO. ARTÍCULO 2277.

El arrendatario está obligado:

I. A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos;

II. A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios;

III. A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella.

Las obligaciones que se desprenden del Código Civil para el Estado de Michoacán, son muy claras, aunque la mayoría de los autores toman de base el Código Civil para el Distrito Federal esto en razón a que es obligatorio para toda la república mexicana.

Cuando se lleva a cabo la relación contractual en el contrato de arrendamiento por lo general las partes solo conocen las obligaciones que se estipulan en el texto del contrato y no conocen otras cuestiones como cuando se hace verbalmente, la terminación del contrato es distinta o cuando no se estipula el termino del contrato, lo anterior en razón a que no existe una cultura jurídica amplia en nuestro país.

3.6 FORMAS DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

A pesar de que la Ley Civil manifiesta las formas de terminación del contrato de arrendamiento, también deja al libre albedrío de las partes la forma en que ellos determinen siempre y cuando no vaya en contra de la Ley y sea lícito.

Artículo 2336 del Código Civil para el Estado de Michoacán.

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 fuere arrendada;

II. Por convenio expreso;

III. Por nulidad;

IV. Por rescisión;

V. Por confusión;

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

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

VIII. Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.

El código civil para el Estado de Michoacán, contiene ocho formas de terminar el arrendamiento, y viéndolo desde diferentes puntos de vista, Éste contrato puede

terminar por cualquier causa que las partes contratantes acuerden, siempre y cuando no perjudique a terceros y no este en contra del orden social, y es el caso de: (Pérez, 1996: 200) quien cita tres causas de terminación del contrato de arrendamiento siendo estas:

A) El día prefijado sin necesidad de desahucio.

B) Plazo tácito.

C) Plazo indeterminado.

Las formas de terminación que señala este autor a simple vista parecieren ser muy generales, pero se considera que son las frecuentes y las que más importancia tienen ya que al ser las más comunes se puede dar cuenta que realmente son necesarias estar bien reguladas por las leyes específicas en la materia.

CAPÍTULO 4: ANÁLISIS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, SU REGULACIÓN EN LA LEY INQUILINARIA Y EN EL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MICHOACÁN.

Para la recitación de la presente tesis es muy importante conocer lo que establece la Ley Inquilinaria, ya que de esa forma se descubrirá lo que regula y como lo regula, y es necesario para tener un mejor conocimiento el transcribirla para hacer un análisis y comparación con el arrendamiento que regula el Código Civil para el Estado de Michoacán.

4.1 LEY INQUILINARIA DEL ESTADO DE MICHOACÁN

Artículo 1o. Esta Ley tiene por objeto regir dentro del territorio del Estado, el arrendamiento de edificios, casas, apartamentos y locales o viviendas que se arrienden sin más finalidad que la de ser habitados.

La cosa objeto de arrendamiento debe ser sin más finalidad que la de ser habitados, es bien sabido que un local no puede ser habitado y solo se le puede dar un uso comercial, más sin embargo en ese artículo primero la Ley Inquilinaria generaliza y no hace esa distinción.

Artículo 2o. Se declaran de orden público las disposiciones de esta Ley e irrenunciables los beneficios que consagra.

Artículo 3o. El contrato de arrendamiento, para su validez deberá otorgarse por escrito y registrarse ante la Oficina rentística del lugar, en él deberá constar el

monto de la renta en moneda nacional y contener cuando menos las siguientes estipulaciones:

- I. Nombres 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;
- IV. La garantía, en su caso;
- V. La mención del destino habitacional del inmueble arrendado;
- VI. El término del contrato; y
- VII. Las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas en la Ley.

Este artículo tercero establece que para que el contrato de arrendamiento sea valido deberá otorgarse por escrito y registrarse ante la Oficina Rentística del lugar, dicho registro no se lleva a cabo, mas sin embargo como esta Ley no se aplica y no se conoce en su contenido no se hace ese registro, por consiguiente si no se registra no es valido el contrato según ésta Ley Inquilinaria, pero por qué se le da validez al contrato de arrendamiento, y son los mismos tribunales que lo hacen valido y lo reconocen como legitimo aunque no este registrado.

Artículo 4o. El monto de la renta mensual, al inicio del contrato, será estipulado libremente por los contratantes. La renta sólo podrá incrementarse

anualmente. Dicho incremento no excederá del setenta por ciento del porcentaje autorizado al salario mínimo general de la zona económica en donde se encuentre el inmueble, en el lapso anual próximo anterior a la fecha en que el contrato se renueve o se prorrogue.

Artículo 5o. Para darse en arrendamiento un inmueble, éste deberá reunir las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la Ley de la materia.

Artículo 6o. El arrendador que no haga las obras que ordene la autoridad sanitaria correspondiente, como necesarias para que un inmueble sea habitable e higiénico, es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por esta causa.

Artículo 7o. El arrendamiento de fincas 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, la o el concubino, 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 hubieren 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 8o. El arrendatario, si está al corriente en el pago de la renta, tendrá derecho a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a cualquier otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble.

Artículo 9o. Serán nulos los convenios celebrados por los inquilinos con los arrendadores, por si o por interpósitas personas que traigan como consecuencia el pago de una renta mayor de la estipulada en el contrato y no engendrarán obligación alguna para el arrendatario.

Artículo 10. El arrendador estará obligado a otorgar al inquilino los recibos de pago correspondientes presumiéndose que el último recibo implica el pago de las rentas anteriores.

Artículo 11. El contrato de arrendamiento no requerirá más formalidad que la que establece esta Ley, cualquiera que sea el monto de la renta pactada.

Artículo 12. La renta deberá pagarse en el lugar y plazos señalados en el contrato, a falta de señalamiento, se pagará en la finca arrendada y por mes adelantado. Si el arrendador, correspondiéndole hacerlo, no se presenta a cobrarla o se rehúsa a recibirla, el arrendatario se liberará de su obligación, depositando o consignando el importe de la misma ante el Juez competente.

Artículo 13. Cuando se arriende una finca amueblada, o cuando la finca cuente con algún local anexo que se destine a uso distinto del de habitación, las disposiciones de esta ley sólo serán aplicables respecto de la finca en si misma considerada, debiendo ser objeto de contrato por separado y regirse por las

disposiciones del Código Civil, en sus respectivos casos, el arrendamiento de los Inmuebles o de los locales anexos.

Artículo 14. La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas destinadas a la habitación será de un año forzoso para el arrendador y potestativo para el arrendatario. Este podrá darlo por terminado previo aviso que haga al arrendador, con dos meses de anticipación, e interviniendo un fedatario público o mediante diligencias de jurisdicción voluntaria.

El contrato de arrendamiento será prorrogable a voluntad del arrendatario hasta por dos años, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas, pero en lo relativo al aumento del monto de la renta, se estará a lo dispuesto por el Artículo 4o. de este Ordenamiento.

Artículo 15. En ningún caso podrá exigirse al arrendatario más de un mes de depósito en garantía.

Artículo 16. Para la celebración del contrato de arrendamiento no podrá exigirse al arrendatario la constitución de fiador.

Artículo 17. El arrendatario tendrá el derecho al tanto cuando el arrendador desee vender la finca arrendada.

Artículo 18. Cuando la acción tenga por objeto únicamente obtener el pago de rentas insolutas, el juicio se dará por terminado si en cualquier tiempo y hasta antes de la citación para sentencia, el inquilino exhibe su importe o presenta los recibos de ellas, y el actor no los objeta de falsos.

En el primer caso, se condenará en costas al inquilino, y en el segundo, al arrendador.

Si la acción sobre pago de rentas procede, la sentencia no se ocupará del desahucio si éste no se demandó.

Artículo 19. El arrendador deberá entregar la finca con expresa descripción de las partes de que se compone y el inquilino al concluir el arrendamiento, la devolverá tal como la recibió, salvo lo que hubiera menoscabado por el uso normal o por causas inevitables.

Artículo 20. La Ley presume que el arrendador que entregó la finca arrendada sin la descripción a que se refiere el artículo anterior, la entregó tal como le fue devuelta, salvo prueba en contrario.

Artículo 21. Para todos los efectos legales derivados de los contratos de arrendamiento de fincas destinadas a la habitación, el arrendador deberá exhibir necesariamente el contrato de arrendamiento.

Artículo 22. La sentencia definitiva que decrete el desahucio señalará un plazo no menor de quince días ni mayor de treinta para la desocupación, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente.

Artículo 23. Lo dispuesto en el Artículo 22 no eximirá al arrendatario de la obligación de pagar las rentas correspondientes a los plazos que con base en dicho precepto se le concedan y se entenderá sin perjuicio del derecho que le

confiere el párrafo segundo del Artículo 668 del Código de Procedimiento Civiles del Estado.

Artículo 24. Al practicarse la diligencia de requerimiento o la de lanzamiento, en su caso, no se embargarán al arrendatario enseres domésticos, el embargo sólo se tramará para garantizar el monto de las rentas adeudadas, bajo responsabilidad del actuario.

Lo dispuesto en este artículo es aplicable al embargo precautorio.

Artículo 25. En las oficinas rentísticas habrá un registro de contratos de arrendamiento, al que tendrán acceso todas las personas interesadas.

Artículo 26. Los arrendadores, dentro de los treinta días siguientes a la firma del contrato, deberán presentarlo para su registro ante la oficina rentística correspondiente.

Artículo 27. Para los efectos de los artículos 25 y 26 los contratos de arrendamiento serán presentados por cuadruplicado; debiendo la oficina registradora devolver sellados el original y el duplicado al arrendador y conservar en sus archivos los otros dos tantos. El arrendador estará obligado a entregar sellado el duplicado al arrendatario, a más tardar en un mes después de su registro.

Artículo 28. Una vez cumplido el requisito del registro, el arrendador entregará al arrendatario, una copia registrada del contrato.

Artículo 29. El arrendatario tendrá acción para demandar el registro mencionado y la entrega de la copia del contrato.

Artículo 30. El inquilino tendrá derecho para registrar su copia del contrato de arrendamiento ante la autoridad correspondiente.

Artículo 31. Los arrendadores tendrán derecho a pedir la rescisión del contrato de arrendamiento en los siguientes casos:

I. Por falta de pago de tres mensualidades;

II. Por el subarrendamiento total o parcial del inmueble sin el consentimiento escrito del propietario;

III. Por traspaso o cesión expresa o tácita de los derechos derivados del contrato de arrendamiento sin la expresa conformidad de arrendador;

IV. Por destinar el arrendatario, sus familiares, o el subarrendatario, el local arrendado a usos distintos de los convenidos en el contrato;

V. Cuando el arrendatario, sus familiares, o el subarrendatario causen daños al inmueble arrendando que no sean la consecuencia de uso normal;

VI. Por que el arrendatario o el subarrendatario lleven a cabo, sin el consentimiento de propietario, obras de tal naturaleza que alteren substancialmente las condiciones del inmueble a juicio de los peritos designados por la autoridad competente;

VII. Cuando la finca se encuentre en estado tan ruinoso que se haga necesaria su demolición total o parcial, a juicio de los peritos designados por la autoridad competente;

VIII. Cuando las condiciones sanitarias de la finca exijan su desocupación a juicio de las autoridades sanitarias;

IX. Cuando el arrendador necesite el inmueble para habitar en él, o para que lo habite algún pariente suyo, en primer grado.

En este caso el arrendatario tendrá derecho a una compensación equivalente a 3 meses de arrendamiento, por la desocupación del inmueble en un plazo no mayor de 30 días.

La rescisión del contrato por cualquier otra causa, no dará derecho a indemnización alguna.

Artículo 32. Las acciones derivadas de esta Ley se tramitarán en juicio sumario y la apelación será admisible en ambos efectos.

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO. Se derogan las disposiciones contenidas en otras leyes, exclusivamente respecto a lo que ésta prevé para el arrendamiento de fincas para habitación.

Si éste artículo deroga todo lo concerniente al arrendamiento de fincas para habitación, por qué se sigue aplicando el Código Civil al respecto, queda claro que

la Ley Inquilinaria no tiene la fuerza practica de ser eficiente por que si lo fuera no habria necesidad de invocar el Código Civil y dejar a un lado las disposiciones que establece la Ley Inquilinaria.

ARTÍCULO SEGUNDO. Se prorrogan por dos años los contratos sujetos a las disposiciones del Decreto Legislativo número 63, publicado en el Periódico Oficial número 17 de fecha 29 de diciembre de 1983; Pero el monto de la renta podrá modificarse conforme a lo prescrito en los artículos 4o. y 6o. de esta Ley.

ARTICULO TERCERO. La presente Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

4.2 ANÁLISIS Y COMPARACIÓN DE LA LEY INQUILINARIA CON EL CODIGO CIVIL.

1.- El CCEM, regula al arrendamiento en sus artículos del 2250 al 2349, inicia definiendo al arrendamiento "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 goce un precio cierto". (Art. 2250 CCEM), definición que no da la Ley Inquilinaria, ni siquiera menciona quien es al arrendatario y quien el arrendador, dejando así una laguna al no definir el arrendamiento.

2.- En lo que respecta a la cosa materia del arrendamiento la Ley Inquilinaria, en su artículo primero hace mención que ésta rige el arrendamiento en tratándose de edificios, cosas, apartamentos y locales o viviendas que se

arrienden sin más finalidad que la de ser habitados. A diferencia del CCEM, que hace tres grandes divisiones abarcando así mucho más que la Ley Inquilinaria, siendo éstas: Del arrendamiento de fincas urbanas; Del arrendamiento de fincas rusticas; y Del arrendamiento de bienes muebles.

Del párrafo anterior se desprende que la Ley Inquilinaria únicamente rige el arrendamiento cuando se tiene la finalidad de habitar en el bien arrendado, en cambio el código civil nos habla además del arrendamiento de casas habitación, de fincas rusticas que servirán para el cultivo.

3.- En lo que respecta al tiempo que debe durar el arrendamiento, primero es necesario recordar que la voluntad de las partes se hace ley para ambas, por lo que si las partes acuerdan que el arrendamiento de casa habitación es por 20 veinte años se debe de respetar y en caso de no cumplir, se debe de hacer valer el contrato en la vía civil por medio de un Juicio Sumario tal como lo establece el art. 622 fracc. II. “La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas destinadas a la habitación será de un año forzoso para el arrendador y potestativo para el arrendatario”. (Art. 14, de la Ley Inquilinaria), ésta Ley Inquilinaria establece el mínimo de tiempo que puede durar el arrendamiento, en cambio el CCEM en su artículo 2250, párrafo 2º establece “El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación; de quince para las fincas destinadas al comercio y veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria”.

4.- Luego entonces si se compara los artículos antes citados se vera que existen términos de duración del arrendamiento y en este caso un mínimo y un máximo y depende de la cosa que se de en arrendamiento, por lo que se desprende que ambos ordenamientos regulan casos diferentes.

5.- El precio del arrendamiento juega un papel de gran importancia para el perfeccionamiento de éste contrato, ya que si no existe la cantidad que se pagará de renta pierde la característica de ser un contrato oneroso, al respecto la ley Inquilinaria en su artículo tercero solo menciona lo siguiente, “Que en el contrato deberá constar el monto de la renta en moneda nacional”, a diferencia del CCEM que en su artículo 2251, señala “La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada”. La diferencia es demasiado amplia, se puede ver que el Código Civil es más acertado al establecer primero que debe ser una suma de dinero u otra cosa equivalente, entonces deja en libertad la voluntad de las partes para que sean ellas quien acuerden el monto y la forma de pago.

6.- Mientras tanto la Ley Inquilinaria vagamente indica que en el contrato deberá constar el monto de la renta, siendo una ley que debería ser más clara y precisa ya que su objeto es regular en específico el Contrato de Arrendamiento.

El Código Civil es más amplio y regula muchos más supuestos como son;

“El que no fuere dueño de la cosa podrá arrendarla si tiene facultad para celebrar ese contrato, ya en virtud de autorización del dueño, ya por disposición de la Ley”. Art. 2253, CCEM.

“No puede arrendar el copropietario de cosa indivisa sin consentimiento de los otros copropietarios”. Art. 2255, CCEM.

“Se prohíbe a los magistrados, a los jueces y a cualquiera otros empleados públicos, tomar en arrendamiento, por sí o por interpósita persona, los bienes que deban arrendarse en los negocios en que intervengan”. Art. 2256, CCEM.

“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” Art. 2257, CCEM.

7.- En relación con lo anterior la Ley Inquilinaria no menciona nada al respecto, por lo que es demasiado simple la regulación de dicha Ley y no tiene caso tomarla en cuenta en la actualidad.

8.- Otro punto importante y gran diferencia que existe entre el CCEM y la Ley Inquilinaria es la forma del contrato, “El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos” Art. 2258 CCEM.

“Si el predio fuere rustico y la renta pasare de veinte mil pesos anuales el contrato se otorgará en escritura pública”. Art. 2259 CCEM.

9.- De lo anterior la Ley Inquilinaria en su artículo 2 dice “El contrato de arrendamiento, para su validez deberá otorgarse por escrito y registrarse ante la Oficina rentística del lugar”.

Es lógico que todo contrato debe ser por escrito pero si la Ley establece una manera especial para su celebración se debe atender a lo estipulado en la misma ya que de no hacerlo se esta en riesgo de que exista una controversia, por lo que es importante celebrar siempre un contrato por escrito.

Respecto a la forma que debe ser por escrito ambos ordenamientos coinciden, pero el CCEM., atiende a más supuestos como los que se mencionaron anteriormente en los artículos 2258 y 2259.

10.- El derecho al tanto es otro aspecto que sin duda es importante para las partes que intervienen en el arrendamiento, al tenor del mismo el Código Civil y la Ley Inquilinaria si lo prevén como a continuación se transcribe.

“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”. Art. 2299, CCEM. La Ley Inquilinaria también habla del derecho al tanto en su artículo 17.

11.-Siguiendo con este estudio del Código Civil para el Estado de Michoacán y la Ley Inquilinaria es necesario para este análisis hablar de los derechos y obligaciones de las partes y como lo regula cada ordenamiento objeto de esta comparación.

Sin duda alguna el Código Civil para el Estado de Michoacán es un ordenamiento mucho más completo al regular de manera más exacta el arrendamiento y no es la excepción tratándose de los derechos y obligaciones del arrendatario y del arrendador, las cuales ya se analizaron en el Capítulo anterior, de la misma forma se hablo del modo de terminar el arrendamiento, todo lo anterior lo establece el CCEM, la Ley Inquilinaria no lo especifica ni sienta las bases, ni los supuestos necesarios para regular el arrendamiento.

De la manera en que ya se ha tratado todo lo expuesto a lo largo de esta investigación, no tiene sentido que el Contrato de arrendamiento este regulado por dos ordenamientos diferentes, en los cuales no existe concordancia y donde se supone que al estar regulado dicho contrato en una Ley específica como lo es la Inquilinaria debería de ser lo más correcta, pero debido a que no esta actualizada, ni ha sido reformada no es lo suficiente eficaz: lo anterior se traduce a que una

Ley que es obsoleta solo puede traer conflictos entre las partes y no cumplir con el fin de prevenir y solucionar conflictos relacionados con la celebración de un contrato de arrendamiento.

Por tales motivos los litigantes y los jueces dejan a un lado la Ley Inquilinaria y el que una Ley este vigente y no se aplique es como sino existiera por lo tanto debería de desaparecer, ya que lo que se aplica es lo regulado en el Código Civil en lo relacionado al contrato de arrendamiento, en estos términos los jueces deciden solo aplicar las normas del Código Civil y esa práctica nos lleva a que la Ley Inquilinaria no reúne las normas reguladoras del arrendamiento, es decir a pesar de contener normas que el Código Civil manifiesta, de igual forma contiene en su mayoría muchas diferencias no practicas, lo que trae como consecuencia llevar a cabo tramites innecesarios como el registro del contrato en el Registro Público de la Propiedad, y es tan innecesario que la practica lo ha determinado al no cumplir con este requisito, es decir no por el hecho de no estar registrado ya no tiene validez este contrato.

En esas condiciones y ante la necesidad de evitar trámites que considero innecesarios, además de que no se lleva acabo son una carga para aquellas personas que celebran un contrato de arrendamiento, al mismo tiempo si los litigantes y los jueces no aplican la Ley Inquilinaria mucho menos las personas que no son concedoras del derecho.

Al momento de llevar a cabo un análisis y comparación de la Ley Inquilinaria con el Código Civil en lo concerniente al contrato de arrendamiento es de mencionarse que en la vida jurídica de un contrato la voluntad de las partes es lo que se hace Ley para ambas siempre y cuando lo que acuerden no este en contra del derecho y las buenas costumbres, en relación con lo anterior se les da la libertad de elegir el como, cuando y sobre que versara el contrato, en este mismo sentido se es innecesaria la existencia de dos ordenamientos que regulen la misma actividad uno el código Civil de mejor manera y la otra la Ley Inquilinaria que no se toma en cuenta y solo hace a los interesados llevar a cabo más tramites, y por consiguiente ser mas tediosa su celebración.

Hablando desde el punto de vista legal y jurídico se supone que toda ley vigente lo esta porque es necesaria, útil, eficaz y sobre todo porque todo acto o actividad que realicen las personas debe estar regulado legalmente, por esta razón es de suponerse que la Ley Inquilinaria en su momento reunió todas los requisitos para entrar en vigor y no hablo de los requisitos de forma o formales sino de la necesidad que existe de regular dicha actividad, hoy en día la Ley Inquilinaria es una Ley que no reúne esas características por lo que se ha quedado rezagada y en el olvido.

Existen diferencias entre el Código Civil para el Estado Michoacán y la Ley Inquilinaria, siendo que ambas regulan el arrendamiento, esas diferencias son contradictorias tal como ya se analizó el capítulo cuarto. Por lo que sin duda

alguna al existir ambos ordenamientos solo se esta confundiendo la regulación del arrendamiento, por esa razón se dejo en el olvido la Ley Inquilinaria.

CONCLUSIONES

1.- El contrato de arrendamiento, es de gran trascendencia jurídica en nuestra legislación ya que con frecuencia se llevan a cabo, por lo tanto debe estar bien definido y regulado, de lo contrario sucede que existen dos ordenamientos diferentes que lo regulan de distinta manera, dichas leyes son; el Código Civil del Estado y la Ley Inquilinaria, esto trae como consecuencia que exista confusión o desconocimiento de las normas que lo regulan.

2.- Una vez elaborada ésta tesis y atendiendo a la investigación y estudio realizado, de igual forma se esta en condiciones de decir que, la Ley Inquilinaria es desconocida en su contenido, lo que trae como consecuencia el que los Litigantes no la invoquen, ni se fundamenten al momento de tramitar un Juicio o al momento de celebrar un contrato de arrendamiento, lo anterior por que ha sido ignorada y en la actualidad desconocida.

3.- La Ley Inquilinaria entró en vigor en el mes de Diciembre de 1984 y su última reforma fue el 30 de Septiembre de 1986, por lo que es obsoleta y no esta actualizada, ya que se ha quedado rezagada, lo que trae como consecuencia el no aplicamiento y desconocimiento de la Ley Inquilinaria.

Es claro que una Ley que no se aplica es por que no reúne los requisitos de necesidad de su aplicación ya que ésta Ley Inquilinaria ha sido rebasada en su

totalidad por el Código Civil, dejando atrás y en el olvido esa Ley, como ya se mencionó.

4.- Como fundamento la Ley Inquilinaria ha sido prácticamente olvidada y no tomada en cuenta, ya que en la totalidad de los asuntos que se ventilan sobre arrendamiento, los Litigantes no invocan su contenido para hacer valer un derecho o pedir se cumpla con una obligación y los Jueces no tienen el atrevimiento de aplicarla y resolver en base a la misma ya que sería aplicar una Ley que a pesar de estar vigente no se aplica.

5.- La Ley Inquilinaria y el Código Civil para el Estado de Michoacán se contradicen en algunos puntos y tal es el caso del artículo primero transitorio de la Ley Inquilinaria que a la letra dice: “se derogan las disposiciones contenidas en otras leyes, exclusivamente respecto a la que ésta prevé para el arrendamiento de fincas para habitación”. En ese sentido la pregunta sería ¿Por qué se sigue aplicando el Código Civil en materia de arrendamiento de fincas para casa habitación?, la respuesta es clara y por la razón que anteriormente se señaló, que dicha Ley en la práctica no esta reconocida, ni es conocida para invocarse y se es más eficiente invocar el Código Civil.

6.- En la actualidad la Ley Inquilinaria no abarca los preceptos o supuestos necesarios para regular el Arrendamiento, ya que se queda muy corto al no contar con reformas más útiles y actuales, es completamente lo contrario al analizar el arrendamiento en el Código Civil porque éste si regula más supuestos del

arrendamiento además de ser mas clara y amplia. No tiene sentido tener una Ley que tiene normas que ya están reguladas y mejor establecidas.

En ese mismo sentido las leyes vigentes deben ser actualizadas y por lógica jurídica deben ser reformadas para estar a la par con los actos en esta materia que realizan las personas, ésta ley Inquilinaria no ha tenido reformas trascendentes ni culminante es en la actualidad esta Ley, por lo que ha quedado en el olvido.

De lo anterior se desprende que toda legislación debe adecuarse a la realidad y al actualidad para que se le de un uso y una utilidad eficaz para de esa manera regular todas las actividades concernientes al arrendamiento.

PROPUESTA

Con la intención de culminar esta tesis y una vez llevada a cabo la investigación y plasmarlo en estas páginas es necesario mencionar la propuesta:

Abrogación de la Ley Inquilinaria por encontrarse regulado el Arrendamiento de Fincas Destinadas a Habitación en el Código Civil del Estado de Michoacán, en razón a que el Arrendamiento de Fincas destinadas a habitación se encuentra regulado en el Código Civil de manera clara, concisa y no es necesario que exista otra Ley que lo regule, además de que la Ley Inquilinaria no es utilizada por los Litigantes en los Juicios para reclamar alguna prestación o se haga valer un derecho, mucho menos la aplican los Juzgadores para emitir una sentencia o resolver en base a la Ley Inquilinaria un litigio relacionado con el Arrendamiento de Fincas Destinadas a Habitación.

Por lo anterior es menester señalar que el Arrendamiento de Fincas Destinadas a Habitación esta regulado por dos ordenamientos el Código Civil y la Ley Inquilinaria y por consiguiente no coinciden toda vez que tienen grandes diferencias, además de que la Ley Inquilinaria se ha quedado rezagada y no esta actualizada.

Es el caso de la Ley Inquilinaria que ha quedado fuera de la realidad jurídica por no estar actualizada y estar en desuso por tal razón es de proponer su abrogación.

BIBLIOGRAFÍA

1. BIALOSTOSKY, Sara (1990)
“Panorama del Derecho Romano”
3ª edición, México: UNAM.
2. CHIRINO CASTILLO, Joel (1996)
“Derecho Civil III”
Ed. McGraw-Hill, México.
3. COLIN Ambroise, CAPITANT Henry (2004)
“Derecho Civil Contratos”
Ed. Porrúa, México.
4. FERNÁNDEZ DE LARA RAMOS, Ma. del Pilar (1998)
“Derecho Romano I”
México, UNAM, Facultad de Derecho.
5. IGLESIAS, Juan (1993)
“Derecho Romano: Historia e Instituciones”
Ed. Ariel: Barcelona.

6. MORINEAU IDEARTE, Marta; IGLESIAS GONZÁLEZ, Román (1993)
“Derecho Romano”
Ed. Harla, México.

7. PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo (1996)
“Contratos Civiles”
Ed. Porrúa, México.

8. RUÍZ DE CHÁVEZ SALAZAR, Salvador (1991)
“Importancia Jurídica y Práctica de las Clasificaciones de los Contratos Civiles”
Ed. Porrúa, México.

9. SÁNCHEZ MEDAL, Ramón (1995)
“De los Contratos Civiles; Teoría General del Contrato”
Ed. Porrúa, México.

10. SÁNCHEZ MEDAL, Ramón (2001)
“De los Contratos Civiles: Teoría General del Contrato”
Ed. Porrúa, México.

11. TREVIÑO GARCÍA, Ricardo (1976)
“Contratos Civiles y sus Generalidades”
Ed. Lib. Font, Guadalajara Jalisco.

12. TREVIÑO GARCÍA Ricardo (1997)
“Los Contratos Civiles y sus Generalidades”
Ed. McGraw-Hill, México.

13. VENTURA SILVA, Sabino (1995)
“Derecho Romano”
Ed. Porrúa, México.

14. ZAMORA y VALENCIA, Miguel Ángel (1994)
“Contratos Civiles”
Ed. Porrúa, México.

15. ZAMORA y VALENCIA, Miguel Ángel (2002)
“Contratos Civiles”
Ed. Porrúa, México.

16. Código Civil para el Estado de Michoacán.

17. Ley Inquilinaria para el Estado de Michoacán.