

PRIMERA PARTE

CONCEPTO DE DERECHOS
DEL ARRENDATARIO

I. INTRODUCCIÓN

En un contrato de arrendamiento lo más importante son las partes que en él intervienen: arrendador y arrendatario, debido a los intereses contrapuestos que tiene cada uno de ellos, pues existe clara diferencia entre el propósito del arrendador, que es el máximo rendimiento de las viviendas que le pertenecen con el mínimo gasto; respecto del objetivo del inquilino, pagar la menor contraprestación por una vivienda que le convenga. Por lo anterior, en el presente trabajo nos dedicamos a tratar el asunto desde la perspectiva del arrendatario, salvo en el estudio de la parte general del contrato de arrendamiento, el cual se analiza desde un punto de vista objetivo.

El legislador, por ser el arrendamiento un problema social y económico, se ha dado a la tarea de prevenir los conflictos que se presentan entre las partes celebrantes del contrato de arrendamiento, creando normas que contengan la solución a los conflictos que pudieran suscitarse entre el arrendador y el arrendatario, procurando el equilibrio entre ambos, tal como se demuestra con el presente estudio.

II. CONCEPTO DE ARRENDATARIO

Se llama arrendatario a la persona que adquiere el uso o goce temporal del bien, mediante el pago de un precio cierto (artículo 2398 del Código Civil para el Distrito Federal).

NUESTROS DERECHOS

III. CARACTERÍSTICAS DEL ARRENDAMIENTO

Se destacan los siguientes:

- *Consensual*. El contrato se perfecciona cuando las partes arrendador y arrendatario expresan su consentimiento y desde ese momento, sin más, quedan éstas obligadas al cumplimiento de sus prestaciones. Esto no impide que las partes puedan fijar un término a partir del cual comenzarán a producirse los efectos propios del contrato de arrendamiento.
- *Bilateral*. Al momento de su perfeccionamiento, engendra obligaciones para cada una de las partes intervinientes. Para el arrendador, permitir el uso o goce del bien. Para el arrendatario, pagar el precio por ese uso o goce.
- *Oneroso*. Dado que de él se derivan ventajas recíprocas. La obligación de permitir el uso o goce a cargo del arrendador, tiene su razón de ser en la contraprestación a cargo del arrendatario de pagar su precio cierto, denominado renta.
- *Conmutativo*. Desde el momento de la celebración del contrato, las partes conocen las ventajas y desventajas que el negocio les comportará; además, las prestaciones correspondientes a cada una de ellas se presumen equivalentes. Este carácter es independiente de la existencia del riesgo propio de todos los negocios.
- *Formal*. El artículo 2406 del Código Civil, preceptúa que el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, y que la falta de esa formalidad se imputará al arrendador. La forma para este negocio se limita a una cuestión de prueba más que a una situación de existencia, recayendo la carga de la prueba para acre-

ditar su existencia en el arrendador, con cualquier medio probatorio en juicio.

- *De tracto sucesivo.* Sus efectos se prolongan en el tiempo. El cumplimiento continuado del contrato se relaciona con su causa final: El arrendador se obliga a permitir el uso o goce del bien durante un cierto lapso, lo que permite al arrendatario ese uso o goce mediante el pago del precio de la renta.

Asimismo, no debe olvidarse que el contrato puede ser por tiempo indeterminado, pudiendo terminar por voluntad de las partes, previo aviso de terminación con quince días de anticipación tratándose de predios urbanos y de un año si son predios rústicos, según lo dispone el artículo 2478 del Código Civil; o bien, cumplido el término del contrato, hacerse éste por tiempo indeterminado, operando la tácita reconducción.



NUESTROS DERECHOS

Estas características deben considerarse como las más sobresalientes para ser tomadas en consideración al momento de la elaboración de un convenio de arrendamiento.

Dentro de la variedad de contratos que existen, el arrendamiento, al igual que los otros contratos civiles y mercantiles, tiene una estructura que debe ser tomada en cuenta al momento de su elaboración. El contrato de arrendamiento, como instrumento jurídico debe contener:

- *Proemio*. Es el principio o encabezado del contrato donde se define la naturaleza jurídica de éste, asimismo se incluye el nombre de las partes que lo suscriben, el carácter que adquieren los contratantes en función de la naturaleza jurídica del contrato, y en el supuesto de que las partes o una de ellas sea representada por alguien, debe de precisarse el nombre, cargo y personalidad jurídica con la que comparece a la suscripción del acto jurídico.
- *Declaraciones*. Son una serie de características que se describen en el contrato; tales como la naturaleza y personalidad jurídica de los contratantes o de sus representantes, enunciar el instrumento notarial mediante el cual acreditan estar facultados para representar a alguna persona colectiva, la expresión del objeto por el cual suscriben el acuerdo, y el domicilio legal que designan para que surta sus efectos.
- *Cláusulas*. Son las manifestaciones precisas de la voluntad de los contratantes, en donde debe considerarse el precio de la renta, lugar y tiempo de pago, la vigencia del contrato, el objeto de su suscripción, la fundamentación legal de su clausulado, las garantías que se otorguen para su debido cumplimiento, las causas de rescisión, así como los derechos y obligaciones que nacen jurídicamente como resultado de la

negociación efectuada. Se aconseja que en apartados especiales del instrumento, se determinen por separado las obligaciones del arrendador y las del arrendatario. También es preciso señalar que a falta de convenio expreso de las partes en cuanto a las cláusulas naturales de este contrato, la ley prevé la solución de manera supletoria.

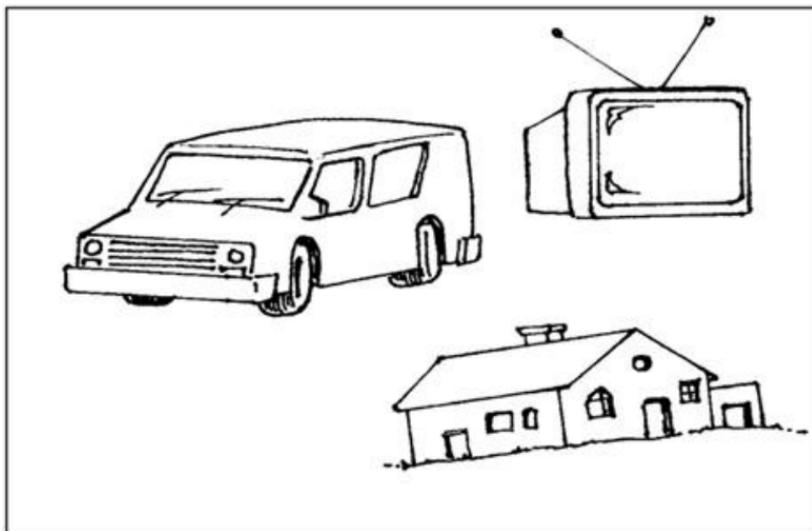
- *La suscripción.* Es la parte final del documento en donde se expresa la fecha en que se asigna el acuerdo de voluntades, así como también aparece el nombre y calidad de los contratantes y el lugar en donde se suscribe, para que en caso de controversia, ésta se dirima en la jurisdicción que por razón de domicilio les corresponde, para así agilizar el procedimiento legal; en el supuesto de que haya que acudir ante los Tribunales del Arrendamiento Inmobiliario del Distrito Federal.

IV. NATURALEZA DEL DERECHO DEL ARRENDATARIO

El derecho del arrendatario es un derecho de crédito o personal que vincula únicamente a la parte arrendadora y a la parte arrendataria, pero no genera a favor de este último un derecho real. Esto, no obstante que el artículo 2409 del Código Civil obliga al adquirente del bien arrendado a respetar el derecho de uso o goce del arrendatario, para afirmar que el arrendatario es titular de un derecho real.

En realidad, el arrendatario es titular de un derecho de crédito con garantía individualizada, es decir que el bien arrendado asegura el pago de su crédito, lo cual no quiere decir que el arrendatario sea titular de un derecho real.

NUESTROS DERECHOS



V. BIENES QUE SE PUEDEN ARRENDAR

Toda la teoría sobre esta cuestión puede fundarse en la exégesis del artículo 2400 del Código Civil, que establece: “Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales”.

De la interpretación del artículo 2400 del Código Civil podemos establecer las reglas siguientes:

Por regla general, todos los bienes son susceptibles de ser arrendados; tanto los muebles como los inmuebles, los corporales como los incorporales o intangibles como los llaman algunos tratadistas americanos.

Esta regla tiene dos excepciones:

- No pueden arrendarse los bienes consumibles, esto es los bienes que se destruyen con el primer uso.
- Tampoco puede ser objeto de arrendamiento la cosa sobre la que recae un derecho estrictamente personal.

VI. LA CAPACIDAD Y PODER PARA RECIBIR EN ARRENDAMIENTO

Capacidad y poder necesarios para recibir en arrendamiento; en otras palabras: capacidad y poder para ser arrendatario.

1. *La capacidad para arrendar*

Por regla general puede dar en arrendamiento una cosa, la persona que es propietaria de ella y siempre que tenga capacidad jurídica para actuar. En otras palabras: todo dueño de una cosa con capacidad para contratar puede darla en arrendamiento. Esta es una regla general, pero tiene sus excepciones.

También una persona que no es propietaria de una cosa, puede darla en arrendamiento. Sin embargo, esto sólo puede suceder cuando esa persona goza de una autorización para hacerlo, esto es, cuando es un representante del dueño de la cosa, un representante convencional; por ejemplo: si es un mandatario o un representante legal, si es tutor o tiene la patria potestad sobre el propietario de la cosa.

NUESTROS DERECHOS

La regla general es que el arrendador puede dar la cosa en arrendamiento por cualquier tiempo, toda vez que el arrendamiento es simplemente un acto de administración de su propietario. Sin embargo, en nuestro derecho se considera que el arrendamiento deja de ser un acto de administración para convertirse en un acto de dominio cuando se hace por más de cinco años.

En consecuencia, el mandatario o el tutor no podrá dar en arrendamiento la cosa por más de cinco años, a no ser que, tratándose de mandato, se tenga una facultad especial o, tratándose de tutor, exista una autorización judicial para ello (artículos 2401, 2402, 2554, 453 y 537 del Código Civil).

En derecho extranjero, sobre todo en derecho francés, existe el mismo principio; nada más que en ese derecho se considera que el arrendamiento es un acto de administración cuando es por un lapso menor de nueve años, y es un acto de disposición o de dominio cuando excede de dicho plazo.

La sanción a la falta de capacidad para dar la cosa en arrendamiento, ya se sabe que es la nulidad relativa; por lo tanto, el acto es susceptible de convalidarse por confirmación, prescripción o cumplimiento voluntario, teniendo la acción de nulidad únicamente la parte interesada (artículos 2226, 2227 y 2230 del Código Civil).

La capacidad resulta ser de gran importancia debido a que es una de las grandes defensas del arrendatario, cuando la parte con la que contrató no tiene legitimación pro-

cesal en juicio, porque el apoderado, mandatario, representante legal con el que se celebró el contrato, no probó su personalidad en el acto en que se efectuó el contrato ni en el proceso.

Tal argumento, aun cuando parece muy simple, es de vital importancia, porque un juicio mal defendido puede llegar a perderse por tal cuestión, por esto se aborda su estudio en este momento.

Así pues, por lo general, cuando se celebra un contrato de arrendamiento, la persona que representa al propietario no acredita su personalidad frente al inquilino, por no exigírsele éste y no ser necesario, pero en el momento en que se entabla el juicio, la persona que celebró el contrato comparece a juicio, demandando la desocupación y el inquilino, por lo general, plantea la falta de legitimación activa de su contraria, bajo el argumento de que no tiene personalidad para demandar la desocupación, por no ser el propietario.

Sin embargo, basta que reconozca la celebración del contrato de arrendamiento para que la relación contractual quede justificada en juicio, ya que se entiende que se celebró el contrato con el objeto de recibir los beneficios del mismo, dando implícitamente por reconocida la personalidad de quien representa a la propietaria, por lo que en juicio no puede desconocer dicha personalidad con la que en su momento estuvo de acuerdo.

En el supuesto de que el inquilino desconozca por completo la relación contractual, por no haber celebrado el contrato de arrendamiento o porque la persona que aparece como mandatario del dueño no lo sea, basta con que

NUESTROS DERECHOS

el mandatario o representante legal o la persona que celebró el contrato, en representación del dueño, acredite que el arrendatario dio su consentimiento para la celebración del contrato, para que se acredite la personalidad de quien arrendó, sin que tenga porqué probar en juicio que tenía autorización expresa para rentar tal inmueble.

2. *El poder para arrendar*

Toda persona, siempre que pueda contratar, puede recibir una cosa en arrendamiento. A este principio nuestro derecho no establece más que dos excepciones, que son las contenidas en los artículos 2404 y 2405 del Código Civil.

Artículo 2404. Se prohíbe a los Magistrados, a los jueces y a cualesquiera otros empleados públicos tomar en arrendamiento por sí o por interpósita persona, los bienes que deban arrendarse en los negocios en que intervengan.

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

Estos dos preceptos prohibitivos, semejantes a otros que existen tratándose del contrato de compraventa, tienen como justificación la necesidad de asegurar la probidad y honradez de los funcionarios públicos.

La sanción es la nulidad absoluta, porque hay que tener en cuenta que en estos casos se trata de una verdadera prohibición de orden público, y por lo tanto es de aplicarse el artículo 8o. del Código, en relación con el 2226 del mismo cuerpo de leyes.

SEGUNDA PARTE

EJERCICIO DEL DERECHO

VII. DERECHOS DEL ARRENDATARIO

- a) Primeramente el arrendatario tiene derecho a que se le entregue la localidad arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido dentro de los plazos establecidos en el contrato de arrendamiento (artículo 2412, fracción I, del Código Civil).
- b) Tiene derecho a que se le garantice el uso y goce pacífico de la cosa durante todo el tiempo de vigencia del contrato (artículo 2412, fracción IV, del Código Civil).
- c) A que se hagan las reparaciones mayores que necesite el inmueble y que sean necesarias para la ocupación, salvo aquellos deterioros de poca importancia que generalmente son causados por las personas que habitan en el lugar arrendado (artículo 2412, fracción II, del Código Civil).
- d) A pagar las rentas desde el día en que reciba la cosa arrendada, salvo convenio en contrario (artículo 2426 del Código Civil).
- e) Si la cosa se arrendó por años, meses, semanas o días, a pagar la renta al vencimiento de cada uno de esos términos, salvo convenio en contrario (artículo 2461 del Código Civil).
- f) Tiene derecho a pedir una rebaja en la renta, una reducción o a no pagarla en los casos en que se impida totalmente el uso de la cosa arrendada, ya sea por caso fortuito o fuerza mayor, evicción parcial o total del bien arrendado, o por causa de reparación (artículos 2431, 2434 y 2445 del Código Civil).
- g) Si el arrendador fuere vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada, puede el arrendatario reclamar

NUESTROS DERECHOS

una disminución en la renta o la rescisión del contrato y el pago de los daños y perjuicios que sufra (artículo 2420 del Código Civil).

- h) En los arrendamientos que hayan durado más de cinco años y cuando el arrendatario haya 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 y en caso de venta, sea preferido en los términos del artículo 2448-J de este Código (derecho del tanto).
- i) También gozará del derecho del tanto si el propietario quiere vender la finca arrendada, aplicándose en lo conducente lo dispuesto en los artículos 2304 y 2305 del Código Civil (artículo 2447 del Código Civil).

VIII. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

1. *Obligación de dar*

El arrendatario está obligado a pagar el precio del arrendamiento. Esta es la obligación principal del arrendatario; a ella se refieren los siguientes artículos:

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

El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación, y de veinte años para las fincas destinadas al comercio o a la industria.

Artículo 2399. 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.*

DERECHOS DEL ARRENDATARIO

Artículo 2425. El arrendatario está obligado:

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

Artículo 2426. El arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba la cosa arrendada, salvo pacto en contrario.

Artículo 2427. *La renta será pagada en el lugar convenido, y a falta de convenio, en la casa habitación o despacho del arrendatario.*

Artículo 2430. Si el precio del arrendamiento debiere pagarse en frutos y el arrendatario no los entregue en el tiempo debido, está obligado a pagar en dinero el mayor precio que tuvieren los frutos dentro del tiempo convenido.

Artículo 2454. *La renta debe pagarse en los plazos convenidos, y a falta de convenio, por semestres vencidos.*

Artículo 2445. El arrendatario que por causa de reparaciones pierda el uso total o parcial de la cosa, *tiene derecho a no pagar el precio del arrendamiento, pedir la reducción de ese precio o la rescisión del contrato, si la pérdida del uso dura más de dos meses en sus respectivos casos.*



NUESTROS DERECHOS

2. *Obligación de hacer, consistente en cuidar y conservar el bien arrendado*

Esta obligación se encuentra consignada en el artículo 2425, fracción II, del Código Civil.

El arrendatario es deudor del bien, puesto que está obligado a restituirlo al arrendador al vencimiento del contrato de arrendamiento. La obligación que tiene de conservar el bien arrendado lo obliga a responder no sólo por el hecho propio, sino también por el hecho de terceras personas.

Debe restituir el bien tal y como lo recibió al celebrarse el contrato de arrendamiento. Para que cumpla con dicha prestación está obligado a hacer las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia que normalmente son causados por las personas que habitan en el bien inmueble arrendado (artículo 2444 del Código Civil). Tratándose de arrendamiento de bienes muebles, el arrendatario está obligado a hacer las pequeñas reparaciones que exija el uso del bien dado en arrendamiento (artículo 2467 del Código Civil).

Para conservar el bien arrendado en el estado que lo recibió, el arrendatario está obligado a realizar prestaciones de hacer y de no hacer.

Esta última consiste en que no puede variar la forma del bien arrendado, salvo consentimiento expreso del arrendador; y la primera, si varía la forma del bien arrendado, debe, cuando lo devuelva, restablecerlo al estado que lo re-

cibió, siendo, además, responsable de los daños y perjuicios (artículo 2441 del Código Civil). De allí que esta obligación de hacer sea consecuencia de la de no hacer.

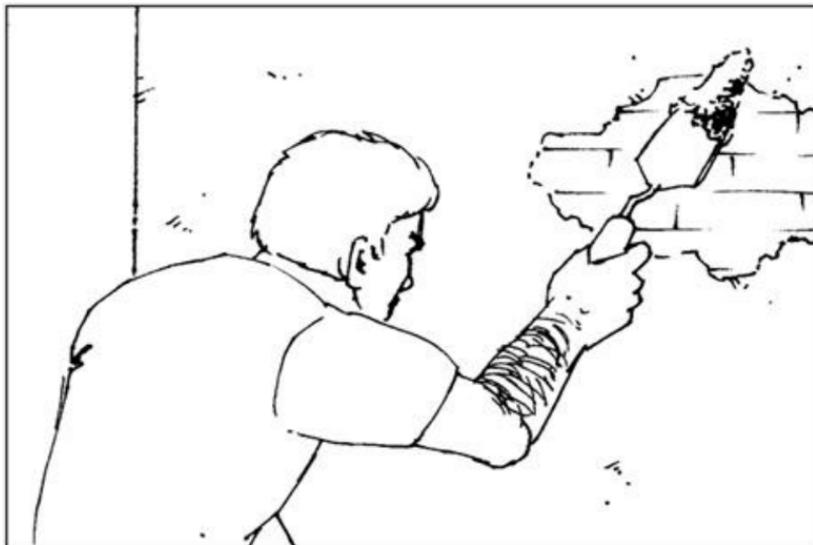
Así tenemos, por ejemplo, que el arrendatario, con el consentimiento del arrendador, modifica el bien arrendado para poder establecer en él una institución bancaria, obligándose a restituirlo en el estado que lo recibió; además, a responder de los daños y perjuicios si el arrendatario no cumple con dicha obligación de hacer. Si el arrendatario no cumple, el arrendador se ve obligado a entablar demanda en su contra; solicitando como prestación principal el pago de \$500,000.00 pesos por concepto del costo de las reparaciones. ¿Qué debe acreditar en juicio el actor arrendador para que prospere su acción?

- La existencia del contrato de arrendamiento.
- Que el arrendatario realizó modificaciones al bien arrendado.
- Que el demandado se obligó a restituir el bien en el estado que lo recibió, y que éste ya fue restituido pero no en el estado en que fue entregado.
- Que efectuó con su patrimonio las modificaciones; y que las mismas ascienden a la cantidad de \$500,000.00.

En caso contrario, la acción no prosperará, en virtud de que el arrendatario-obligado no debe cantidad alguna, o sea prestación de dar, sino que tiene la obligación de hacer, es decir, de realizar las modificaciones para restituir el bien como lo recibió, pero no a pagar cantidad alguna.

El artículo 2425, fracción II, del Código Civil estatuye que el arrendatario está obligado a responder por los da-

NUESTROS DERECHOS



ños y perjuicios que sufra el bien arrendado tanto como por su culpa o negligencia, la de sus familiares, su personal de servicio o subarrendatarios. Como vemos, esta fracción se enfoca a las fincas destinadas a casa habitación, pues de otra manera hablaría de trabajadores y empleados, además de los sirvientes y familiares. Esta cuestión ha originado la duda respecto a si esta disposición debe aplicarse a los arrendatarios de fincas destinadas al comercio, cuando el causante directo del daño ocasionado sea un empleado del arrendatario, consideramos que la respuesta es sí, con fundamento en el principio analógico, esto es, aplicando analógicamente esta disposición, así como en lo dispuesto por el artículo 1924 del Código Civil, que estatuye:

Artículo 1924. Los patrones y los dueños de establecimientos mercantiles están obligados a responder de los daños y perjuicios causados por sus obreros o dependientes, en el ejercicio de sus funciones. Esta responsabilidad cesa si

DERECHOS DEL ARRENDATARIO

se demuestra que en la comisión del daño no se les puede imputar ninguna culpa o negligencia.

3. *Obligación de hacer, consistente en servirse del bien arrendado solamente para el uso convenido conforme a la naturaleza y destino de él (artículo 2425, fracción II, del Código Civil)*

El legislador impuso una obligación y no estableció una facultad del arrendatario, a servirse del bien arrendado solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza o destino de él, de tal suerte que no cause daños, perjuicios, incomodidades y molestias no sólo al bien objeto del arrendamiento, sino a terceros.

También se desprende de dicha obligación que el arrendatario no puede abandonar el bien arrendado.

4. *Obligación de dar, consistente en restituir el bien (artículo 2398 del Código Civil)*

El arrendatario, al terminarse el contrato de arrendamiento, tiene la obligación de restituir el bien arrendado.

Hemos dicho que el arrendatario tiene la obligación de dar, es decir de restituir el bien objeto del arrendamiento al concluir el plazo del contrato. Sin embargo, no se le aplican las disposiciones que norman la ejecución de las obligaciones de dar, sino las disposiciones especiales.

En ese tenor, pues, dispone el artículo 2484 del Código Civil, que: "Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el

NUESTROS DERECHOS

día prefijado. Si no se ha señalado tiempo, se observará lo que disponen los artículos 2478 y 2479" del Código Civil.

De los términos del precepto citado, se observa que el arrendatario debe restituir el bien arrendado al vencimiento del contrato. Pero tratándose de arrendamiento de tiempo indeterminado, sea de predios rústicos o urbanos, concluirá a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso a la otra, dado en forma indubitable con quince días de anticipación si el predio es urbano, y con un año si es rústico (artículo 2478 del Código Civil).

Como vemos, esta norma deroga a la norma general contenida en el artículo 2080, primera parte del Código Civil, puesto que éste señala que si no se ha fijado el tiempo en que debe hacerse el pago, o sea restituir el bien arrendado, no podrá el acreedor arrendador exigirlo sino después de los treinta días siguientes a la interpelación que se haga, ya judicialmente, ya en lo extrajudicial, ante un notario o ante dos testigos.

Cabe preguntarse si las partes contratantes en un contrato de arrendamiento indeterminado, pueden renunciar a los plazos a que se refiere el artículo 2478 del Código Civil. La respuesta debe contestarse en términos afirmativos, puesto que dicha disposición se halla en el capítulo VII, del título sexto, que no constituye disposición de orden público e interés social, por tanto son renunciables, y en

consecuencia cualquier pacto en ese sentido es válido, y por consiguiente surte plenos efectos.

5. *Obligación del arrendatario de responder por el bien arrendado*

Cuando el bien objeto del contrato de arrendamiento se pierde por causa de incendio, el arrendatario es responsable del mismo, a no ser que provenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción (artículo 2435 del Código Civil). Como vemos, este precepto es contrario a las reglas que se establecen en materia de riesgos, ya que se apoya en que el bien perece para su dueño y el dueño no es el arrendatario, sino el arrendador. El legislador, creemos que se condujo en esos términos, en razón de que el arrendatario está obligado a conservar el bien para restituirlo al arrendador al vencimiento del contrato.



NUESTROS DERECHOS

Ahora bien, para que se exonere al arrendatario del pago de los daños y perjuicios causados por el incendio, debe acreditar que éste se produjo por caso fortuito, fuerza mayor, vicio de construcción o comunicación del fuego de otra parte, si tomó las precauciones necesarias para evitar que el fuego se propagara (artículos 2435 y 2436 del Código Civil).

Es de preguntarse ¿ante quién se obliga el arrendatario a responder de los daños y perjuicios causados por el fuego? Se obliga ante el propietario del bien arrendado, así como ante todas aquellas personas a las que se les haya causado algún daño o perjuicio, siempre que éstos provengan directamente del incendio, señala al respecto el artículo 2439 del Código Civil.

Cuando el bien arrendado se pierde totalmente por caso fortuito o fuerza mayor y el arrendatario prueba esa circunstancia, queda liberado de responsabilidad alguna; y por tanto cesa la obligación de pagar renta; así también se extingue la obligación del arrendador de permitir el uso y el goce del bien; es decir, se extinguen las dos obligaciones.

Situación distinta sucede en los contratos de ejecución instantánea, en éstos si el bien perece por caso fortuito o fuerza mayor se libera una de las partes, pero queda atada la otra con su obligación.

También el legislador regula la causa del incendio con pluralidad de arrendatarios. Al respecto, el artículo 2437 y 2438 del Código Civil preceptúan:

Artículo 2437. Cuando son varios los arrendatarios y no se sabe dónde comenzó el incendio, todos son responsables proporcionalmente a la renta que paguen, y si el arrendador ocupa parte de la finca, también responderá proporcionalmente a la renta que a esta parte fijen peritos. Si se prueba que el incendio comenzó en la habitación de uno de los inquilinos solamente éste será el responsable.

Artículo 2438. Si alguno de los arrendatarios prueba que el fuego no pudo comenzar en la parte que ocupa, quedará libre de responsabilidad.

En esos términos los arrendatarios están obligados en forma mancomunada, no solidaria; es decir, el acreedor no puede exigir el total cumplimiento de la obligación a cualquiera de los arrendatarios, sino que éstos se obligan en proporción a la renta que pagan.

Pero también el legislador exonera a aquellos arrendatarios que demuestren:

- Que el incendio no principió en la parte que ocupa.
- Que el incendio no pudo empezar en su parte (artículos 2437 y 2438 del Código Civil).

6. *Obligación de hacer consistente en asegurar el bien arrendado*

También el arrendatario está obligado a asegurar el bien arrendado contra todo riesgo probable que origine el ejercicio de esa industria,

NUESTROS DERECHOS

cuando en él vaya a establecer una industria peligrosa (artículo 2440 del Código Civil).

Ahora bien, habría que preguntarse quién cobra el importe del seguro. La respuesta es: el beneficiario designado; y si no lo hay, el que lo contrata.

IX. EL PRECIO

El Código Civil establece que la renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada (artículo 2399 del Código Civil) sin exigir, como en la compraventa, que sea en dinero, por lo que podrá consistir en frutos, con tal que no se fije en proporción a los que se obtengan, pues en caso de fijarse una parte alícuota, se trataría del contrato de aparcería, pero no del contrato de arrendamiento; siempre el precio o renta ha de consistir en prestaciones de cosas corpóreas, puesto que la palabra cierta y determinada a que alude el precepto en cita se aplica siempre a bienes corpóreos.

También el precio del arrendamiento o sus incrementos se consideran ciertos o determinados, cuando se fijan con relación a la variación porcentual del salario mínimo general del Distrito Federal, y del índice de precios al consumidor que fije el Banco de México, en virtud de que para cuantificar la renta o el precio sólo basta hacer una simple

DERECHOS DEL ARRENDATARIO

operación aritmética al conocer la variación porcentual del incremento al salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, así como la variación porcentual del índice de precios al consumidor que fije el Banco de México, durante el curso del año correspondiente.

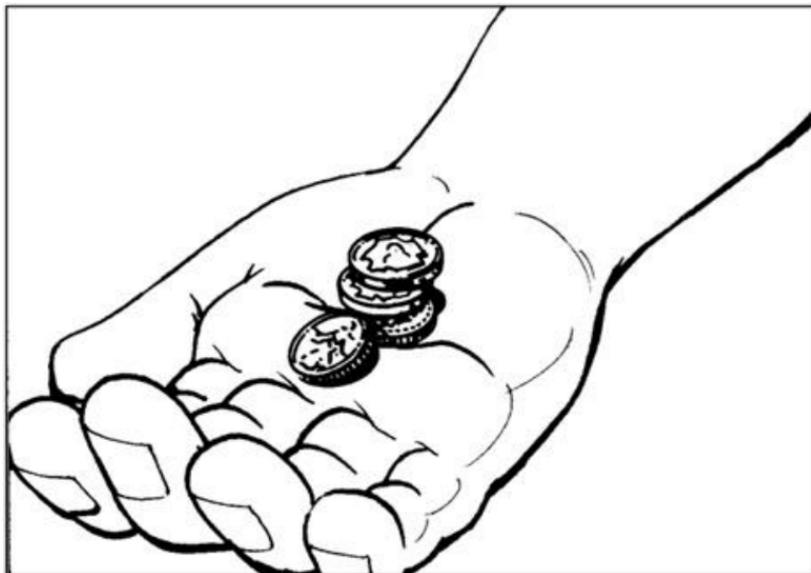
En ese sentido se han pronunciado los tribunales federales:

ARRENDAMIENTO. LA RENTA CONSISTENTE EN UNA SUMA DE DINERO INCREMENTADA CONFORME A UNA ESCALA MÓVIL, SÍ CONSTITUYE PRECIO CIERTO EN EL CONTRATO DE. En atención a que en los contratos de arrendamiento, el requisito fundamental que debe de reunir la renta es el de certeza, según lo previene el artículo 2398 del Código Civil para el Distrito Federal, y que conforme a los antecedentes históricos de las disposiciones que rigen el precio del arrendamiento cabe la aplicación *mutatis mutandis* en este tipo de contratos de las reglas que rigen la certeza del precio en el contrato de compraventa, es posible legalmente considerar, que la renta no tiene que estar necesariamente determinada en el momento de celebrarse el contrato de arrendamiento, sino que el precio puede ser solamente determinable, pues el precio cierto no deja de existir aunque se acuerde que el mismo sea el que corre en un día o en un lugar determinados o el que fije un tercero, según lo autoriza expresamente el artículo 2251 del cuerpo legal citado. De este modo hay arrendamiento, aun cuando se pacte que la renta o el incremento de la misma se calcule conforme a una escala móvil, como lo es el índice nacional de precios al consumidor elaborado por el Banco de México, o la paridad de la moneda nacional frente a cualquier otra, toda vez que para que el precio de la renta sea cierto, no es menester que el mismo se encuentre expresamente fijado en una cantidad, sino que basta que sea susceptible de determinarse con arreglo a bases que al efecto se convengan, sin que constituya obstáculo a esta conclusión, lo dispuesto en la parte final del artículo 2399 del Código Civil para el

NUESTROS DERECHOS

Distrito Federal, en virtud de que los requisitos de certeza y determinación previstos en tal disposición operan, únicamente, conforme al texto explícito del propio precepto, en los casos en que la renta o precio del arrendamiento no se haya pactado en una suma de dinero, sino en cualquiera otra cosa equivalente, como por ejemplo frutos, en el entendido de que ante tal situación, el requisito de que la cosa que constituye objeto de contraprestación, sea cierta y determinada, tiene como función solamente, la de distinguir el arrendamiento de otros contratos que también transmiten el uso y goce de una cosa por tiempo determinado, como la aparcería agrícola, en la cual, de acuerdo al artículo 2741 del Código Civil para el Distrito Federal, la contraprestación por el uso y goce del predio rústico es una cantidad indeterminada de frutos (“Apéndice”, *Semanario Judicial de la Federación 1917-1995*, t. IV, Civil, Tribunales Colegiados, tesis 447, p. 309).

ARRENDAMIENTO. RENTA CIERTA Y DETERMINADA. LA CONSTITUYE EL INCREMENTO PACTADO EN RELACIÓN CON LA VARIACIÓN PORCENTUAL DEL ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR QUE FIJE EL BANCO DE MÉXICO. El artículo 2399 del Código Civil para el Distrito Federal preceptúa que la renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada. Por tanto, si en el contrato de arrendamiento de un inmueble destinado a uso diverso del de habitación se pactó que la arrendataria pagaría como renta una cantidad determinada de dinero, y que al término del contrato la renta se incrementaría en una suma equivalente a la variación porcentual del índice de precios al consumidor que fije el Banco de México durante el curso del año correspondiente, como para cuantificar tal incremento sólo basta hacer una simple operación aritmética al conocer la variación porcentual del índice de precios al consumidor, la nueva renta convenida constituye un precio cierto y determinado (*Semanario Judicial*, 8a. época, t. IX, abril de 1992, Tribunales Colegiados, p. 433).



El precio o la renta deben satisfacerse en la forma, lugar y tiempo convenidos. Pero es posible que las partes hayan omitido una estipulación a este respecto, y entonces se aplican supletoriamente las disposiciones establecidas por el Código Civil en sus artículos 2427 a 2430, 2454, 2461 y 2462.

Es interesante estudiar en qué circunstancias puede reducirse el precio y en cuáles es posible que el arrendatario quede exonerado de su pago, haciendo especial hincapié en los motivos que justifican a cada uno de estos dos fenómenos.

1. *Reducción del precio del arrendamiento*

La renta puede reducirse principalmente en los tres casos siguientes:

NUESTROS DERECHOS

- Cuando a consecuencia de un caso fortuito o de fuerza mayor disminuya la utilidad de la cosa arrendada (artículo 2432 del Código Civil).
- En caso de que el arrendatario haya sido privado del uso o goce de la cosa arrendada a consecuencia de una evicción parcial de la misma.
- Cuando, tratándose de una finca rústica, el arrendatario sufre la pérdida de más de la mitad de los frutos a consecuencia de un caso fortuito extraordinario. (artículo 2455 del Código Civil).

2. *Exoneración del pago de la renta*

Se puede eximir al arrendatario del pago de la renta en las tres situaciones expuestas, cuando la privación del uso o goce de la cosa es total; cuando el caso fortuito, la fuerza mayor o la evicción producen la pérdida total de la cosa (artículos 2431, 2434 y 2455 del Código Civil).

El caso fortuito y la fuerza mayor son causas extintivas de las obligaciones; en otras palabras, esos acontecimientos producen el efecto jurídico de liberar al deudor del cumplimiento de una obligación sin ninguna responsabilidad a su cargo.

En consecuencia, si explicásemos estas ideas al caso en que el arrendatario no puede usar o gozar de la cosa por efecto de un caso fortuito o de una fuerza mayor, tendríamos que concluir que el mismo arrendatario no tendría derecho a demandar del arrendador la reducción de la renta o la exoneración de la misma, porque el arrendador

estaría faltando al cumplimiento de su obligación a consecuencia de un caso fortuito o fuerza mayor, que, como dijimos antes, liberan del cumplimiento de la obligación.

Así, los artículos 2431 y 2432 del Código Civil vienen a significar una excepción a dicho principio porque, en cierta forma, hacen recaer las consecuencias de la fuerza mayor y del caso fortuito sobre el arrendador, debiendo, de acuerdo con el principio de que la cosa se pierde para el acreedor, recaer en el arrendatario.

Los tratadistas, entre ellos Planiol, justifican esa excepción fundándola no en una idea de responsabilidad que debe excluirse en virtud de las consideraciones expuestas, sino por una idea de equidad y de justicia que consiste en que siendo el arrendamiento un contrato bilateral, si el arrendatario no puede gozar del uso de la cosa arrendada, no es justo que se sitúe en la misma condición.

La reducción y exoneración de la renta en caso de evicción se explica por las ideas de saneamiento. En todos los contratos bilaterales se está obligado al saneamiento para el caso de evicción.

Por lo tanto, los artículos 2420 y 2434 del Código Civil no vienen a ser más que aplicación al arrendamiento de un principio contenido en la *teoría general de la obligación*. El artículo 2455 del Código Civil establece:

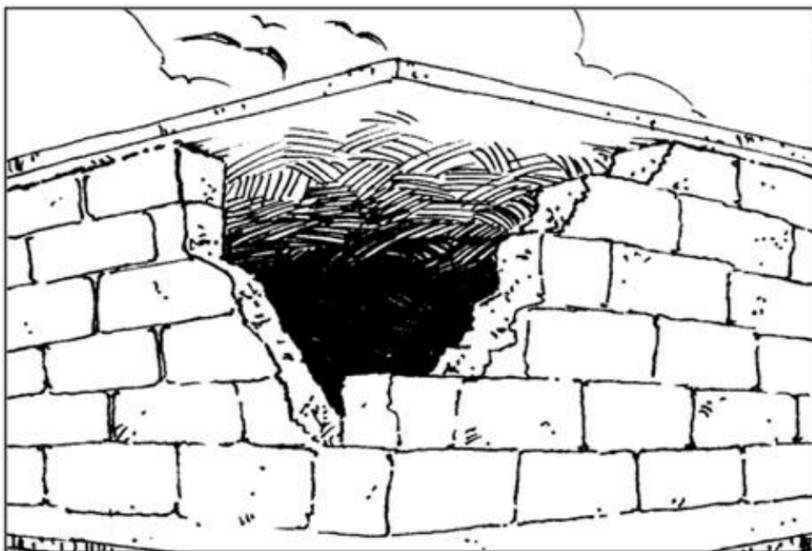
El arrendatario no tendrá derecho a la rebaja de la renta por esterilidad de la tierra arrendada o pérdida de frutos proveniente de casos fortuitos ordinarios; pero sí en caso de pérdida de más de la mitad de los frutos, por casos fortuitos extraordinarios.

NUESTROS DERECHOS

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

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

Las disposiciones de este artículo no son renunciables.



Este artículo contiene algunos principios que constituyen pequeñas excepciones a la teoría del caso fortuito y de la fuerza mayor. Es suficientemente explícito para que requiera alguna explicación; me limitaré pues a decir que dicho precepto está inspirado en el derecho francés pero no traslada al derecho mexicano la teoría íntegra del Código de Napoleón, respecto al caso fortuito y fuerza mayor.

En efecto, en este Código se admite que cuando el arrendatario sufre la pérdida grave de los productos, entonces tiene el derecho de demandar una reducción de la renta. En nuestro derecho existe el mismo principio, pero siempre que la pérdida sea de más de la mitad de los frutos.

Es pertinente señalar que si el arrendatario no efectúa el pago del precio de la renta en el tiempo convenido, no puede dar lugar al pago de intereses legales sobre lo adeudado por ese concepto; esto es así, porque en el título sexto del Código Civil para el Distrito Federal, que regula al contrato de arrendamiento, no existe precepto que imponga tal obligación al arrendatario, sino que éste sólo cumple con su obligación pagando la renta en el momento y tiempo convenidos e incluso la que vence hasta el día en que entregue la cosa arrendada (artículos 2425 y 2429 del Código Civil). En ese tenor, se conduce la tesis jurisprudencial que al rubro señala:

ARRENDAMIENTO. RENTAS INSOLUTAS, IMPROCEDENCIA DEL PAGO DE INTERESES SOBRE LAS. Tratándose del arrendamiento, la mora en el pago de las rentas no puede dar lugar al pago de intereses legales sobre lo adeudado por ese concepto, en razón de que dentro del título sexto, segunda parte, del Código Civil para el Distrito Federal, que rige para los contratos de esa clase no existe precepto que imponga tal obligación al arrendatario, sino, sobre el particular, sólo el pago de la renta en el monto y tiempo convenidos e incluso la que vence hasta el día que entregue la cosa arrendada (*Semanario Judicial*, 8a. época, t. IX, marzo de 1992, Tribunales Colegiados, p. 149).

NUESTROS DERECHOS

X. REPARACIONES Y MEJORAS AL BIEN ARRENDADO

Suele suceder que el inquilino de *motu proprio* le hace diversas reparaciones al bien arrendado, y en ocasiones llega a cambiar su estructura y forma para adaptarlo a sus necesidades, ya sea de vivienda o local comercial, pretendiendo que con tales arreglos se le condone la renta pactada y hasta se le devuelva parte del dinero que invirtió en dichas reparaciones, tales arreglos efectuados por el inquilino no tienen porqué ser cubiertos por el dueño de la cosa, porque previamente a cualquier arreglo o modificación al bien, se debe obtener la autorización del propietario para realizarlo, y sólo en estos supuestos es que se debe devolver al inquilino lo que invirtió en los arreglos o modificaciones, o en su caso, se le deben perdonar determinadas rentas.

Pero como se dijo, solamente es procedente cuando el arrendador esté de acuerdo en que su bien se modifique o repare, pues de lo contrario tales arreglos corren por cuenta del inquilino, y el arrendador tiene el derecho de exigirle que le devuelva el inmueble en el estado en que lo recibió, lo que implica que en ocasiones se tengan que derrumbar muros y eliminar objetos decorativos permanentes, los que en última instancia pueden permanecer en dicho inmueble, cuando previamente se estableció que cualquier modificación u objeto permanente que se coloque al bien arrendado, pasará a ser propiedad del dueño, sin necesidad de indemnización alguna a quien lo realizó, siempre y cuando esté de acuerdo con las mismas; cuestión que es fácil de justificar en juicio con una inspección ocular en la que el funcionario correspondiente dé fe de lo que se encuentra en el inmueble en el acto de la diligencia.

Resulta interesante precisar que el arrendatario tiene derecho a que se le paguen las mejoras en los casos pre-

vistos en el artículo 2423 del Código Civil, entiéndese por mejora toda modificación material intrínseca o extrínseca del bien arrendado que puede producir un aumento en su valor económico.

Así podemos mencionar mejoras naturales, voluntarias, útiles y necesarias. Cuando el arrendatario realiza mejoras necesarias, es decir, aquéllas que se realizan para impedir la pérdida o deterioro del bien arrendado; y mejoras útiles, entendiéndose por éstas, aquellas que aumentan el valor de la cosa, su costo ha de ser cubierto por el arrendador si por culpa de éste se rescindiese el contrato.



NUESTROS DERECHOS

El importe de las mejoras voluntarias no son resarcibles y pueden retirarse en tanto no se cause daño a la cosa, o reparando el que se cause al retirarlas (artículos 815, 817, 818 y 819 del Código Civil).

En los términos del artículo 2423 del Código Civil, únicamente se prevé lo referente a las mejoras hechas por el arrendatario, pero no se establece el caso de construcciones realizadas en el bien arrendado, ya sea con o sin la voluntad del arrendador, en esos casos debe de pagarse el costo de las construcciones al arrendatario.

Creemos que sí, y para basar nuestra afirmación debemos acudir a la aplicación analógica de la regla de la excepción contenida en el artículo 900 del Código Civil, conforme a la cual el dueño del terreno en que se edifique tiene derecho a hacer suya la obra, previa indemnización de su costo.

De tal manera, si las obras efectuadas por el arrendatario no se tratan precisamente de las mejoras a que se refiere el artículo 2423 del propio cuerpo legal, en tanto no se esté frente a mejoras que hayan dado un simple realce o procurando la conservación del bien arrendado, sino que se está en presencia de auténticas construcciones que implican la creación de una cosa, por ejemplo bardas, pisos, techos, corredores que antes no existían y que aumentan el valor del inmueble.

Entonces debe atenderse a la regla de la accesión que indica que el dueño del terreno en que se edifique tiene derecho a hacer suya la obra, previa la indemnización de

su costo al arrendatario que la efectuó. En estos términos se han pronunciado los tribunales federales, en la tesis jurisprudencial que señala:

ARRENDAMIENTO. CASO EN QUE LAS OBRAS REALIZADAS POR EL ARRENDATARIO EN EL INMUEBLE ARRENDADO, DEBEN QUEDAR EN FAVOR DEL ARRENDADOR PROPIETARIO, PREVIA INDEMNIZACIÓN. Atendiendo al contenido de la tesis sustentada por la Tercera Sala del alto Tribunal, visible en la página 181, de la publicación del *Semanario* titulada "Precedentes que no han integrado jurisprudencia", del rubro: "ARRENDAMIENTO, INDEMNIZACIÓN DEL ARRENDATARIO POR EL COSTO DE LAS CONSTRUCCIONES HECHAS EN EL INMUEBLE ARRENDADO, POR APLICACIÓN ANALÓGICA DE LAS REGLAS DE LA ACCESIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN)", debe estimarse que, efectivamente, como en los preceptos del Código Civil vigente en el Estado de Nuevo León, que regulan lo relativo al arrendamiento, no se establece el caso de construcciones realizadas en el inmueble arrendado, sino que únicamente en su artículo 2317, se prevé lo referente a las mejoras hechas por el arrendatario, para dilucidar lo atinente al pago de obras hechas por el arrendatario en el inmueble arrendado, ha de acudir a la aplicación analógica de la regla de la accesión contenida en el artículo 897 del mismo ordenamiento, conforme a la cual el dueño del terreno en que se edifique tiene derecho a hacer suya la obra, previa indemnización de su costo. De esta manera, si las obras efectuadas por el arrendatario no se tratan precisamente de las mejoras a que se refiere el artículo 2317 del propio cuerpo legal, en tanto que no se está frente a actividades ejecutadas que hayan dado un simple realce o procurando la conservación del inmueble, sino que se está en presencia de auténticas construcciones que implican la creación de una cosa (bardas en el inmueble) que antes no existía y que aumenta la plusvalía del inmueble, entonces debe estarse a la regla de la accesión que indica que el dueño del terreno en que se edifique tiene derecho a hacer suya la obra,

NUESTROS DERECHOS

previa la indemnización de su costo al arrendatario que la efectuó (*Semanario Judicial*, 8a. época, t. XI, mayo de 1993, Tribunales Colegiados, p. 294).

XI. EL DERECHO DE PREFERENCIA

Las reformas publicadas en el *Diario Oficial de la Federación* el 21 de julio de 1993 y el 23 de septiembre de 1993, consagran el *derecho de preferencia por el tanto* para el caso de venta de la casa habitación e inmuebles comerciales e industriales; arrendados.

Por ende, se elimina el derecho del tanto para todos aquellos contratos de arrendamiento celebrados con posterioridad a la entrada en vigor del decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal; Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Ley Federal de Protección al Consumidor. Para eliminar el derecho del tanto, la Comisión de Vivienda de la Cámara de Diputados consideró que:

...La iniciativa en estudio propone que se elimine el derecho del tanto, y en su lugar se establezca el derecho de preferencia para el caso de arrendamiento de casa habitación e inmuebles comerciales e industriales, la anterior modificación responde a que, como lo señala la exposición de motivos de la iniciativa en dictamen, el derecho del tanto va aparejado a derechos reales y no a derechos personales, por lo que este derecho tiene una correcta aplicación en los casos de copropiedad, no así en el caso del arrendamiento, ya que en este supuesto se desvirtúa la relación jurídica entre el arrendador y el arrendatario, además de que constituye un importante factor para desalentar el arrendamiento.

DERECHOS DEL ARRENDATARIO

El derecho de preferencia que se propone por el Ejecutivo federal para que se incorpore en el Código Civil, permitirá que el arrendatario que esté al corriente en el pago de sus rentas, sea preferido, en igualdad de condiciones, en la venta del inmueble que está arrendando. De la misma forma se considera aceptada la innovación que en esta materia se propone en la iniciativa, en el sentido de establecer que en caso de que se viole el derecho de preferencia a que se refiere el párrafo anterior, se podrán demandar los daños y perjuicios que ello ocasione y que la indemnización por dicho concepto no podrá ser menor del 50 por ciento de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos 12 meses, garantizando con ello que en muchos casos se respetará el derecho del arrendatario de ser preferido en caso de venta del inmueble. En virtud de lo anterior, la Comisión que suscribe sugiere se apruebe la propuesta de reforma a los artículos 2447 y 2448-J y la derogación del artículo 2448-I del Código Civil contenidas en la iniciativa en análisis...

En ese tenor, los artículos 2447 y 2448-J del Código Civil se redactaron en los términos siguientes:

Artículo 2447. 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, en caso de venta sea preferido en los términos del artículo 2448-J de este Código.

Artículo 2448-J. En el caso de que el propietario del inmueble arrendado decida enajenarlo, el o los arrendatarios tendrán derecho a ser preferidos a cualquier tercero en los términos siguientes:

I. En todos los casos el propietario deberá dar aviso por escrito al arrendatario de su deseo de vender el inmueble, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la compraventa.

NUESTROS DERECHOS

II. El o los arrendatarios dispondrán de quince días para dar aviso por escrito al arrendador de su voluntad de oferta, exhibiendo para ello las cantidades exigibles al momento de la aceptación de la oferta conforme con las condiciones señaladas en ésta.

III. En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial, estará obligado a dar nuevo aviso por escrito al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de quince días. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo está obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea más de un diez por ciento.

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

V. La compraventa realizada en contravención de lo dispuesto en este artículo otorgará al arrendatario el derecho de demandar daños y perjuicios, sin que la indemnización por dichos conceptos pueda ser menor a un cincuenta por ciento de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos doce meses. La acción antes mencionada prescribirá sesenta días después de que tenga conocimiento el arrendatario de la realización de la compraventa respectiva.

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

XII. MODOS DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En el capítulo IX, del título sexto del Código Civil se especifican las causas de terminación del contrato de arrendamiento.



1. *El cumplimiento del plazo*

Este plazo puede ser convencional o legal. El primero es el que de común acuerdo pacten las partes contratantes; por ende, basta que se llegue el día prefijado para que concluya el contrato, y el arrendatario, sin necesidad de requerimiento alguno, desocupe el bien arrendado (artículo 2484 del Código Civil).

El artículo 2484 del Código Civil sufrió reforma en el año de 1993, por decreto publicado en *el Diario Oficial de la Federación* del 21 de julio, suprimiéndose la expresión “sin necesidad de desahucio”. Por lo cual la forma en que actualmente se encuentra redactado el citado precepto pu-

NUESTROS DERECHOS

diera hacer pensar que resulta necesario el desahucio, lo que no es correcto, pues basta que llegue el día prefijado para que concluya el pacto arrendaticio.

La regla anterior tiene su excepción prevista en el artículo 2487 del Código Civil, que estatuye:

Si después de terminado el plazo por el que se celebró el arrendamiento, el arrendatario continúa sin oposición en el uso y goce del bien arrendado, continuará el arrendamiento por tiempo indeterminado, estando obligado el arrendatario a pagar la renta que corresponda por el tiempo que exceda conforme a lo convenido en el contrato; pudiendo cualquiera de las partes solicitar la terminación del contrato en los términos del artículo 2478. Las obligaciones contraídas por un tercero con objeto de garantizar el cumplimiento del arrendamiento, cesan al término del plazo determinado, salvo convenio en contrario.

El precepto antes aludido no indica que ha operado la tácita reconducción, sino que el acto jurídico no se termina, continúa por tiempo indeterminado.

Si el contrato se pactó por tiempo indeterminado, concluye a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, dando aviso por escrito con quince días de anticipación si el predio es urbano o con un año si es rústico (artículo 2478 del Código Civil).

Cuando el bien objeto del arrendamiento es mueble y no se convino el término del contrato, concluye a voluntad de cualquiera de las partes, pero el arrendador no podrá pedir la devolución del bien sino después de cinco días de la celebración del contrato (artículo 2460 del Código Civil).

2. *Por convenio expreso*

Esta causa de terminación del contrato de arrendamiento no es particular de este contrato, sino que es regla general para dar por terminado cualquier acto jurídico. Encuentra su fundamento en el principio de autonomía de la voluntad: lo que el acuerdo de voluntades puede crear, también lo puede extinguir.

3. *Por nulidad*

Cuando el pacto arrendaticio viene a la vida jurídica con algún defecto que las partes contratantes no remedien, entonces se dice que el acto jurídico es nulo. Cualquier acto sancionado con nulidad, ya sea absoluta o relativa, no impide que éste produzca sus efectos, los cuales serán destruidos retroactivamente cuando se declare la nulidad por el juzgador, quedando obligadas las partes a restituirse mutuamente lo que han recibido o percibido en virtud del contrato.

Sin embargo, en el contrato de arrendamiento esto no sucede, porque tratándose de un contrato de ejecución sucesiva, como lo es el arrendamiento, no produce efectos retroactivos sino que sólo cesan sus efectos, pues por la propia naturaleza de este negocio jurídico, es imposible devolver el uso y goce que ha disfrutado el arrendatario del bien objeto del arrendamiento. Y resultaría injusto que el arrendador fuera obligado a devolver las rentas percibidas en virtud de tal acto jurídico.

NUESTROS DERECHOS

4. *Por rescisión*

Entendemos por tal modo de terminación del arrendamiento, la facultad que tiene una de las partes contratantes para resolver el contrato por incumplimiento culposo y dañoso del otro contratante (artículo 1949 del Código Civil).

Este modo de terminar el contrato de arrendamiento no es exclusivo de este acto jurídico, sino que es una forma de dar por terminado cualquier acto jurídico bilateral, por incumplimiento culposo de uno de los contratantes, artículo 1949 del Código Civil; por tanto, resulta ocioso que se regule en el artículo 2483, fracción IV, que el acto jurídico bilateral de arrendamiento termina por rescisión.



DERECHOS DEL ARRENDATARIO

En el juicio de desocupación con apoyo en el contrato de arrendamiento que tiene celebrado el arrendador con el *de cujus*, pueden las personas hacer valer sus derechos en ese juicio, pero en calidad de causahabientes, además de que el Código Civil es muy claro al señalar que el contrato de arrendamiento no se rescinde por la muerte del arrendador ni del arrendatario, salvo convenio en contrario, por ello se afirma que los herederos del inquilino pueden legalmente comparecer a juicio para hacer valer sus derechos, ya que ello es una consecuencia de la obligación personal que emana de los contratantes.

Además de que el dueño no tiene porqué esperar a que se nombre albacea de la sucesión, ni mucho menos a que se abra el juicio sucesorio del arrendatario para iniciar una controversia sobre arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, porque la ley es muy clara al señalar que él o la cónyuge supérstite, él o la concubina, los hijos y los ascendientes consanguíneos o por afinidad del arrendatario fallecido, se subrogan *ipso jure* en los derechos y obligaciones de éste, todo lo cual elimina la necesidad del dueño de esperar el llamado juicio sucesorio de su inquilino.

A lo anterior debe agregarse en ocasiones, cuando existe separación entre los cónyuges, el que habita el bien, pero con quien no se celebró el contrato, comparece a juicio en calidad de causahabiente del inquilino, hipótesis que no debe valorarse ni tomarse en cuenta en el juicio, porque quien es el titular de los derechos inherentes al contrato es la persona con la que se celebró, y no otra; por ello, esta persona o cualesquiera otra no tiene legitimación en juicio para comparecer al mismo, pues quien la tiene es únicamente el inquilino, por lo que se insiste: cualquier persona que se crea con derecho para comparecer a juicio a defender los derechos litigiosos, sólo puede ha-

NUESTROS DERECHOS

cerlo a partir de la fecha en que haya fallecido el inquilino y no antes.

5. *Por confusión*

Dice el artículo 2206 del Código Civil que: “La obligación se extingue por confusión cuando las calidades de acreedor y deudor se reúnen en una misma persona. La obligación renace si la confusión cesa”. Esto se produce, aplicado al contrato de arrendamiento, cuando el arrendatario adquiere por cualquier título la propiedad del bien arrendado: entonces el contrato se termina.

6. *Por pérdida o destrucción total del bien arrendado, por caso fortuito o fuerza mayor*

En la teoría general de las obligaciones se precisa que el caso fortuito o fuerza mayor es una forma de extinguir obligaciones. En ese tenor, si el bien arrendado se pierde o destruye totalmente por caso fortuito o fuerza mayor, el arrendador se exime de cumplir su obligación de permitir el uso o goce del bien y el arrendatario no tiene la obligación de pagar la renta, por tanto, la pérdida o destrucción total del bien arrendado trae como consecuencia la terminación del arrendamiento, puesto que deja de existir el bien materia del acto jurídico.

7. *Por expropiación del bien arrendado por utilidad pública*

Dentro de los diversos modos de extinguir la propiedad, tenemos la expropiación. Cuando ésta se verifica du-

rante la vigencia del contrato de arrendamiento, el contrato se termina, teniendo derecho el arrendador y el arrendatario a ser indemnizados por el expropiador, artículo 2410 del Código Civil. Este artículo nos dice que el contrato se rescinde, lenguaje que no es acertado puesto que no hay incumplimiento culposo de alguna de las partes contratantes, sino que el bien objeto del arrendamiento deja de pertenecer al arrendador, por tanto, éste no puede cumplir con su obligación de permitir el uso o goce del bien; y por ende, el contrato concluye por falta de objeto materia del acto jurídico. Lo que hemos señalado constituye una regla especial en relación con la regla general contenida en el artículo 2409 del Código Civil que dispone:

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

8. *Por evicción del bien dado en arrendamiento*

El artículo 2483, fracción VIII del Código Civil, establece que el contrato de arrendamiento puede terminar por evicción del bien arrendado, es decir, porque un tercero que tiene mejor

NUESTROS DERECHOS

derecho sobre el bien arrendado lo recuperó a través de una sentencia judicial; por tanto, no tiene por qué respetar la transmisión temporal del uso y goce que el supuesto arrendador concedió cuando carecía de legitimación para hacerlo.

BIBLIOGRAFÍA

Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, Comentado, México, UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas, 1998, t. V.

ESPÍN CANOVAS, Diego, *Manual de derecho civil español*, vol. III: *Obligaciones y contratos*, 6a. ed., Madrid, Ed. Revista de Derecho Privado, Editoriales de Derecho Unidas, 1983.

LOZANO NORIEGA, Francisco, *Cuarto curso de derecho civil. Contratos*, 6a. ed., México, Asociación Nacional del Notariado Mexicano, 1994.

ROJINA VILLEGAS, Rafael, *Derecho civil mexicano*, México, Porrúa, 1998.

SÁNCHEZ MEDAL, Ramón, *De los contratos civiles*, México, Porrúa, 1998.