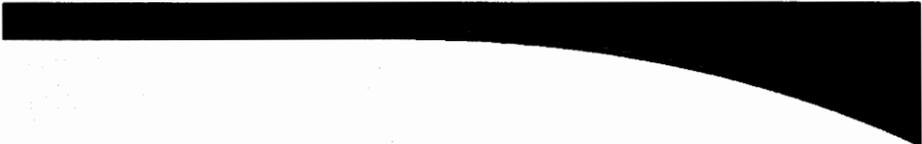


DERECHOS DEL

ARRENDADOR

Juan Luis González Alcántara





DERECHOS DEL ARRENDADOR

CÁMARA DE DIPUTADOS DEL HONORABLE CONGRESO DE LA UNIÓN,
LVIII LEGISLATURA

DIP. RICARDO FRANCISCO GARCÍA CERVANTES
*Presidente de la Conferencia para la Dirección y Programación de
los Trabajos Legislativos y de la Mesa Directiva*

DIP. BEATRIZ ELENA PAREDES RANGEL
*Presidenta de la Junta de Coordinación Política y Coordinadora
del Grupo Parlamentario del PRI*

DIP. FELIPE DE JESÚS CALDERÓN HINOJOSA
Coordinador del Grupo Parlamentario del PAN

DIP. MARTÍ BATRES GUADARRAMA
Coordinador del Grupo Parlamentario del PRD

DIP. BERNARDO DE LA GARZA HERRERA
Coordinador del Grupo Parlamentario del PVEM

DIP. ALBERTO ANAYA GUTIÉRREZ
Coordinador del Grupo Parlamentario del PT

INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS

DR. DIEGO VALADÉS
Director

DR. JOSÉ ANTONIO CABALLERO JUÁREZ
Secretario Académico

LIC. RAÚL MÁRQUEZ ROMERO
Jefe del Departamento de Publicaciones

DIRECCIÓN GENERAL DE PUBLICACIONES Y FOMENTO EDITORIAL

ING. JOSÉ IGNACIO ECHEVERRÍA
Director General

ARQ. PABLO E. ROIG VÁZQUEZ
Director Editorial

ING. JOSÉ ZAPATA MEDINA
Jefe de Producción

DERECHOS DEL ARRENDADOR

JUAN LUIS GONZÁLEZ ALCÁNTARA



CÁMARA DE DIPUTADOS. LXVIII LEGISLATURA
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
MÉXICO, 2001



Colección Nuestros Derechos

Coordinadora: Marcia Muñoz de Alba Medrano

Coordinador editorial: Raúl Márquez Romero

Diseño de portada y coordinación de ilustradores: Eduardo Antonio Chávez Silva

Cuidado de la edición y formación en computadora: Isidro Saucedo

Ilustraciones: Alejandro López-Araiza Larroa

Segunda edición

Cuidado de la edición: Patricia Parada, Marco A. Pérez y Claudia Tomé

Ilustración y diseño de portada: Ángel García Domínguez

Primera edición: 2000

Primera reimpresión: octubre de 2000

Segunda edición: 2001

DR © 2001. UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS

DIRECCIÓN GENERAL DE PUBLICACIONES Y FOMENTO EDITORIAL

Impreso y hecho en México

ISBN 968-36-9043-2 (obra completa)

ISBN 968-36-9032-7

CONTENIDO

Presentación	XI
CÁMARA DE DIPUTADOS, LVIII LEGISLATURA	
Amable lector	XV
Diego VALADÉS	

PRIMERA PARTE CONCEPTO DE DERECHOS DEL ARRENDADOR

I. Introducción	3
II. Marco jurídico del contrato de arrendamiento	4
III. Terminología	6
IV. Función económica y jurídica	7
V. Caracteres	7
VI. Especies del contrato de arrendamiento . . .	10
1. Arrendamiento mercantil	10
2. Arrendamiento administrativo	12
3. Arrendamiento financiero	13
4. Arrendamiento civil	15
VII. Naturaleza jurídica	16

VIII. Comparación del arrendamiento con otros contratos	19
1. Arrendamiento y compraventa	20
2. Arrendamiento y comodato	24
IX. El arrendamiento y el derecho real de usufructo	25
X. Bienes susceptibles de ser arrendados	27

SEGUNDA PARTE
EJERCICIO DEL DERECHO

XI. Sistemática jurídica del arrendamiento	31
XII. Capacidad y poder necesario para celebrar el contrato de arrendamiento	31
1. Capacidad y poder para dar en arrendamiento	32
2. Capacidad y poder para recibir en arrendamiento	40
XIII. La forma en el contrato de arrendamiento	41
XIV. El arrendador	43
1. Derechos del arrendador	43
2. Obligaciones del arrendador	44
XV. Modos de terminación del contrato de arrendamiento	59
1. El cumplimiento del plazo	59
2. Por convenio expreso	61

3. Por nulidad	61
4. Por rescisión	62
5. Por confusión	64
6. Por pérdida o destrucción total del bien arrendado, por caso fortuito o fuerza mayor	64
7. Por expropiación del bien arrendado por utilidad pública	65
8. Por evicción del bien dado en arrendamiento	66
Bibliografía	67

PRESENTACIÓN

Es trabajo cotidiano de los diputados federales actualizar las leyes y las normas que permiten la convivencia pacífica de todos los mexicanos, incluyendo a los que viven fuera de nuestras fronteras.

Sin embargo, no basta con hacer nuevas leyes o reformar las que están vigentes, es menester darlas a conocer para que los ciudadanos y sus familias sepan, de manera cierta y clara, cuáles son sus derechos y cuáles sus obligaciones, a quiénes deben acudir cuando se enfrentan a los problemas de la vida diaria.

La Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión, consciente de la necesidad de coadyuvar en la difusión de los derechos que otorgan las leyes que del Poder Legislativo emanan y con la finalidad de que los hombres y mujeres conozcan sus derechos y sepan cómo ejercerlos, firmó un convenio con la Universidad Nacional Autónoma de México en materia de investigación, difusión y extensión de la cultura jurídica, que dio como resultado la edición de una serie de textos, con el nombre genérico de Nuestros Derechos, en los que encontramos las respuestas a:

- ¿Cuáles son los derechos que reconoce el sistema jurídico mexicano?
- ¿Cuáles son las obligaciones?
- ¿Qué documentos jurídicos los reglamentan?

PRESENTACIÓN

¿Qué autoridad es la competente para conocer de algún asunto de su interés?

¿Dónde se tramitan las reclamaciones por violaciones a los derechos?

¿Cuáles son los recursos legales con que cuenta el ciudadano mexicano para ejercer sus derechos y hacer cumplir las obligaciones de otros?

Los treinta títulos que componen esta serie editorial, la primera de este tipo que realiza la Cámara de Diputados, fue escrita por especialistas, maestros y doctores en leyes, del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México; tienen asimismo como objetivo primordial contribuir con la promoción de la educación y la cultura jurídica de nuestro país, además de que explican, con claridad, los derechos:

- del arrendador
- del arrendatario
- de los campesinos
- del consumidor
- de los contribuyentes
- de los creyentes
- de los detenidos y sujetos a proceso
- de los enfermos mentales
- de los extranjeros
- del hombre y la mujer divorciados
- de los homosexuales
- de los inmigrantes
- de los internos del sistema penitenciario mexicano
- en relación con el medio ambiente
- de los menores trabajadores

PRESENTACIÓN

- de las mujeres trabajadoras
- de los niños
- de los padres e hijos
- de los patrones
- del pensionado y del jubilado
- del personal de la salud
- de las personas con síndrome de inmunodeficiencia adquirida
- del propietario
- del trabajador asalariado
- del trabajador de confianza
- de los trabajadores domésticos
- de los usuarios de la banca
- de los usuarios de los servicios de salud

Además:

- ¿Qué es el derecho?
- Lenguaje y derecho

Es un esfuerzo editorial que nos permitirá no solamente ser mejores ciudadanos, sino también colaborar con las autoridades de todas las ramas y tener un panorama más claro, más crítico y mejor informado de los derechos que protegen a los mexicanos.

La Cámara de Diputados agradece al Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México su participación en la elaboración de esta obra y la colaboración de sus investigadores, quienes redactaron cada uno de los cuadernillos de manera accesible para el público en general, asimismo agradece a la Escuela Nacional de Artes Plásticas de la Universidad Nacional Autó-

PRESENTACIÓN

noma de México las ilustraciones que se integran y que permiten al lector hacer más amena la lectura.

Confiamos en que la edición de la obra Nuestros Derechos contribuirá a fortalecer la cultura jurídica de la sociedad en bien de nuestro derecho y del país.

CÁMARA DE DIPUTADOS
DEL HONORABLE CONGRESO DE LA UNIÓN
LVIII LEGISLATURA

AMABLE LECTOR:

Uno de los grandes problemas de México es la aplicación de la ley. A lo largo de nuestra historia, los mexicanos hemos dado una intensa lucha para hacer valer la ley. La primera parte de esa lucha se orientó a encontrar en el derecho una defensa eficaz contra la arbitrariedad. Y se estaba en lo correcto. Por eso fue precisamente en nuestro país donde surgió el juicio de amparo, a mediados del siglo XIX. Con el amparo apareció un instrumento adecuado para la defensa de los derechos individuales y colectivos. La otra parte de esa lucha ha consistido en hacer que se cumpla lo que la ley dispone.

Pero la vida de una sociedad no la resuelven las leyes por sí solas. Las mejores leyes son inútiles si no van acompañadas de su conocimiento general. Por eso en la antigüedad griega y romana las leyes solían ser inscritas en cantera o en bronce, para quedar expuestas públicamente, de suerte que quienes supieran leer ilustraran a quienes no tuvieran la posibilidad de enterarse por sí mismos.

La publicidad de las leyes es uno de los más importantes derechos de la sociedad. En nuestro país, desde el gobierno del presidente Benito Juárez, se estableció el *Diario Oficial*, a través del cual, día con día, nos enteramos de las nuevas normas, o de las modificaciones a las existentes. En cada estado y en el Distrito Federal existen también medios de difusión para sus propias disposiciones jurídicas. Es tan importante la publicidad de las normas (códigos, leyes, decretos, circulares, entre otros) que sin el requisito de publicación no son aplicables.

AMABLE LECTOR

Son varias las razones para hacer de la publicidad de las normas un requisito de aplicabilidad, pero la más importante consiste en que todos los destinatarios de la ley conozcan sus derechos, para ejercerlos, y sus obligaciones, para cumplirlas. Existe un principio según el cual la ignorancia de la ley no exime de su cumplimiento. De esta manera, nadie puede alegar que no cumple con una disposición por el hecho de no conocerla. Sin embargo, sucede que, al contrario, muchas veces hay derechos que no se ejercen porque no se les conoce.

Para auxiliar a personas en circunstancias adversas, la Constitución contiene algunas importantes disposiciones: en materia penal se tiene derecho a escoger defensor y, si no se hace por cualquier causa, el Estado provee uno de oficio. De esta manera se asegura que aun sin tener conocimientos de derecho —entre ellos el de disponer de un defensor—, las personas cuenten con asistencia profesional adecuada. Otra disposición consiste en que los jueces, en ciertas circunstancias, están obligados a suplir las deficiencias que presentan las demandas de justicia. Los casos en que esto ocurre, por supuesto, se encuentran limitados a aquellos en los que se supone que las condiciones económicas y culturales de las personas no les permiten disponer de la información necesaria para ejercer sus propios derechos. Otro aspecto relevante es el que garantiza que los indígenas sean apoyados para acceder a los órganos de impartición de justicia, y que en algunos casos incluso sean tomadas en cuenta sus prácticas y costumbres jurídicas.

También existen en el país numerosas instituciones, federales y estatales, cuyo objetivo consiste en orientar a la población en trámites y gestiones de naturaleza legal. Está pendiente, sin embargo, un mayor esfuerzo de sistematización del trabajo que llevan a cabo esas instituciones,

para ofrecer a la población un instrumento efectivo de acceso a la justicia. El excesivo número de formalidades, la complejidad del sistema judicial, la falta de un amplio programa de apoyo a los ciudadanos y la ausencia de una cultura jurídica, hacen que el pleno acceso a la justicia sea una meta todavía por alcanzar.

Ahora bien, sólo en cuanto concierne a la información jurídica, se sabe que en México tenemos enormes carencias. Ni siquiera los cursos de civismo que se imparten en las escuelas son suficientes para satisfacer la necesidad de información en esta materia, porque el derecho cambia con gran frecuencia.

Las modificaciones que se producen en el ámbito jurídico suelen ser necesarias. Esto no excluye que a veces se omitan las que se requieren, y que se introduzcan algunas que resultan inconvenientes. Pero este es otro tema. El hecho fundamental es que en ninguna sociedad el derecho permanece estático, inmutable. Nuevos problemas, o nuevas soluciones para problemas conocidos, hacen que el legislador procure atender las expectativas y las exigencias sociales a través de reformas a las leyes existentes, o incluso de leyes nuevas.

En el Estado moderno la actividad legislativa es muy intensa. Como en otras áreas profesionales, los abogados también se han tenido que ir especializando, en virtud de la complejidad del orden jurídico. El abogado generalista, como en el siglo XIX, ya no existe.

Ahora bien, el derecho es un instrumento esencial para la convivencia social; las reglas jurídicas son consideradas como el mínimo ético indispensable para asegurar las relaciones entre las personas. Siendo así, es indispensable que las normas que rigen la vida de una sociedad sean conocidas lo más ampliamente posible. El mejor y mayor

AMABLE LECTOR

conocimiento de las normas tiene, en todas partes, una consecuencia directa: consolida el Estado de derecho.

Por Estado de derecho se entiende la sujeción de los órganos del poder al derecho, de suerte que sus actos siempre sean previsibles, controlables y enmendables, al mismo tiempo que los derechos de cada individuo y de la sociedad siempre estén eficazmente protegidos. Pero ocurre que las personas no sólo tenemos derechos que ejercer y obligaciones que cumplir con relación al Estado; también los tenemos ante los demás miembros de la sociedad, incluidos obviamente los de nuestras familias. Aunque, como dije más arriba, la ignorancia del derecho no exime de su acatamiento, es evidente que donde los derechos no son conocidos, tampoco son ejercidos.

El conocimiento generalizado de los derechos y de las obligaciones, así como de las prácticas y costumbres a las que se atribuye una función razonable y relevante en la vida colectiva, se denomina cultura jurídica o cultura de la legalidad. En tanto que aumente esta cultura, tenderán a disminuir los comportamientos arbitrarios de la autoridad y de los miembros de la sociedad. Vigilar a la autoridad y sabernos defender ante ella, pero también cumplir con las obligaciones que hayamos contraído con otras personas, es una de las más eficaces formas de consolidar el orden jurídico.

Muchas personas ven la ley como algo distante y difícil de entender. En numerosos casos tienen razón, pero en términos generales el derecho no es sino un conjunto de reglas que derivan del sentido común. Cuando una norma está bien redactada, no tiene por qué ser complicada; la complejidad de ciertas normas resulta en todo caso de la naturaleza de la materia regulada. Eso ocurre, por ejemplo, con las disposiciones fiscales, o con muchas que atienden a materias eminentemente técnicas. Pero en ge-

neral las normas que mayor interés representan para la mayoría de las personas son de lectura más o menos accesible. Este es el caso de la Constitución federal y de las Constituciones de los estados.

En este sentido es altamente recomendable la lectura de la Constitución. A lo largo de los años se han hecho importantes esfuerzos para que el texto constitucional sea lo más accesible posible para el mayor número de mexicanos. Prácticamente han sido utilizados todos los medios que en cada momento han sido considerados de mayor efecto general, para dar a conocer el texto constitucional. En el siglo XIX, por ejemplo, eran frecuentes los folletos denominados “catecismo constitucional”, mediante los que se explicaba el contenido de la norma suprema. Ocurrió, sin embargo, que en aquella época la desorientación no provino de la falta de esfuerzos por difundir el contenido de las Constituciones, sino porque las Constituciones mismas presentaron dos problemas: su sustitución era muy frecuente y su aplicación era muy rara.

En cuanto a la actual Constitución, de 1917, se han hecho desde ediciones comentadas hasta explicaciones con el auxilio de caricaturas. El problema ahora consiste en que la Constitución cambia con excesiva frecuencia, y esto impide “fijar” un texto al que se le pueda dar amplia difusión.

Pero ocurre que además de la Constitución, existen numerosas disposiciones que influyen en la vida individual y colectiva de los mexicanos. Y mientras que es posible —y deseable— que el mayor número de personas lea directamente la Constitución, que después de todo es bastante breve, no es fácil que lean una multiplicidad de leyes y códigos, esos sí destinados a ser manejados por expertos.

Ante la necesidad de contribuir a la cultura jurídica, la Cámara de Diputados y el Instituto de Investigaciones Ju-

AMABLE LECTOR

rídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México decidieron realizar una serie de trabajos, uno de los cuales es el que usted tiene en sus manos, para explicar de manera accesible distintos aspectos del derecho. La coordinación de la colección ha correspondido a la maestra Marcia Muñoz de Alba, y el diseño editorial al licenciado Raúl Márquez Romero, ambos miembros del personal académico del Instituto. El doctor Sergio López-Ayllón, secretario académico, ha contribuido con valiosas sugerencias.

Este texto ha sido redactado por un experto. Quien desee profundizar en la materia, cuenta con referencias bibliográficas adecuadas. Se ha tenido en cuenta recomendar la lectura de obras actualizadas y disponibles en las librerías, no sólo en las bibliotecas.

Para hacer más amena la lectura de este volumen contamos con las ilustraciones del maestro Eduardo Antonio Chávez Silva, director de la Escuela Nacional de Artes Plásticas de la UNAM, y de Alejandro López-Araiza Larroa, de la misma Escuela. Para ambos un testimonio de gratitud por el entusiasmo con que realizaron su trabajo.

Agradezco su contribución al autor de este texto. Aunque la selección del tema fue acordada entre la Cámara y el Instituto, su desarrollo fue realizado con entera libertad por el autor. Se trata de un esfuerzo pionero de difusión del derecho, que abre una nueva vertiente a la labor de los juristas mexicanos. Además de las obras de carácter científico, es necesaria la elaboración de obras de difusión del derecho que contribuyan a consolidar el respeto por la ley y, por lo mismo, a mejorar los niveles de convivencia entre los mexicanos.

La arbitrariedad, la corrupción y la violencia son el alto precio que las sociedades pagan cuando la mayoría de sus miembros no conocen sus derechos y sus obligaciones. Es indispensable que hagamos un gran esfuerzo para su-

AMABLE LECTOR

perar esa deficiencia. Por esta razón, en nombre del Instituto de Investigaciones Jurídicas expreso un amplio reconocimiento a la Cámara de Diputados, gracias a cuya confianza y decidido apoyo ha sido posible la realización de esta obra y de la colección de la que forma parte.

Diego VALADÉS
Director del Instituto de Investigaciones Jurídicas
Universidad Nacional Autónoma de México

PRIMERA PARTE

**CONCEPTO DE DERECHOS
DEL ARRENDADOR**

I. INTRODUCCIÓN

Dentro del contexto arrendamiento, encontramos diversos aspectos que contemplar, uno de los principales es el de la problemática económico-social que representa en la actualidad el dar solución de vivienda para muchas familias, sobre todo en las grandes ciudades en donde se celebran a diario miles de contratos de arrendamiento, por lo que no debe dejarse atrás el aspecto jurídico, ya que nos señala la normatividad aplicable al caso concreto para dar certidumbre a la situación de hecho que es el dar y/o recibir en uso o goce una cosa que no es nuestra.

Así, la presente información tiene como objetivo primordial dar a conocer la situación jurídica en la que se ubican las partes, haciendo una separación de las perspectivas del arrendador con respecto a la del arrendatario, y viceversa, para lograr la mayor justicia y equidad en el arrendamiento, iniciando con la primera la *del arrendador*.

Problema social

Por la situación económica que en los años recientes ha afectado a nuestro país, el problema de la vivienda se ha ido acentuando cada vez más debido a la *"escasez de vivienda en México"*, sobre todo adquirirla por medios propios. De ahí que muchas familias tienen la necesidad de arrendar bienes inmuebles para habitación; o bien, otros individuos arriendan para el comercio o industria. Por lo que surgen conflictos diversos entre el arrendador y el arrendatario en cualquier momento del arrendamiento.

NUESTROS DERECHOS

De esta manera, al buscar soluciones a dichos conflictos se acude a los medios legales aplicables a los casos concretos en los que se dan las soluciones específicas.

II. MARCO JURÍDICO

Contrato de arrendamiento

El Código Civil define así 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 o goce un precio cierto” (artículo 2398).

De la definición que da el artículo anterior se desprende que el contrato de arrendamiento es un contrato por virtud del cual una persona llamada arrendador se obliga a conceder temporalmente el uso o el goce de un bien a otra persona llamada arrendatario, quien se obliga a pagar como contraprestación un precio cierto.

El Código alude al límite temporal con la frase “uso o goce temporal de una cosa”; frase que debe interpretarse en el sentido de la temporalidad, no así en el literal de determinación previa de la duración, toda vez que el propio Código prevé la hipótesis de que las partes no hayan pactado dicha duración, dictando reglas para tal efecto.

DERECHOS DEL ARRENDADOR

Así, el pacto por el que se conviene la duración del contrato de arrendamiento por tiempo indefinido, es incompatible con la naturaleza jurídica de estos actos jurídicos por implicar una verdadera desmembración de la propiedad, equivalente a la cesión perpetua o por largo tiempo, por oponerse a la falta de temporalidad en los términos en que está redactado el artículo 2398 del Código Civil.

En ese orden de ideas, el Código Civil vigente establece un límite de duración de los pactos arrendaticios, pero sólo cuando estos contratos recaen sobre inmuebles; además, distingue plazos distintos según si los bienes inmuebles están destinados para habitación, para comercio o para industria. Pero el legislador no prevé la hipótesis respecto al plazo máximo a que puede sujetarse un contrato de arrendamiento sobre muebles, por tanto, las partes contratantes tienen la más amplia libertad para fijar el plazo de duración del arrendamiento. Pero siempre teniendo presente el requisito necesario de que haya un plazo.

Se destaca también, de la definición del contrato de arrendamiento, que el arrendador se obliga a conceder temporalmente el uso o el goce al mismo tiempo de un bien. Así, tenemos que si el contrato se pactó sólo respecto del uso del bien, el arrendatario podrá disponer de él conforme a lo convenido o conforme a la naturaleza y destino de él, artículo 2425 fracción III del Código Civil; si se pacta también respecto del goce, el arrendatario podrá hacer suyos los frutos o productos normales del bien, pero no del todo o de sus partes, pues en caso contrario ya no sería un pacto arrendaticio, sino un acto jurídico diverso traslativo de dominio.

En la doctrina se señala también como una nota específica del arrendamiento la proporcionalidad del precio con el tiempo de duración del contrato, añadiendo que el precio se calcula por unidad de tiempo, ya sea hora, día, mes,

NUESTROS DERECHOS

trimestre, semestre, año. La proporcionalidad del precio se regula en los artículos 2426 y 2429 del Código Civil.

III. TERMINOLOGÍA

Por regla general, en la ley y en la doctrina extranjera se reserva el nombre de arrendamiento para el contrato que recae sobre inmuebles y se da la designación de alquiler al contrato que recae sobre muebles.

En el Código Civil de 1884 se consagra esta terminología y hasta llega a distinguirse el contrato de arrendamiento, del contrato de alquiler, como puede fácilmente comprobarse consultando los capítulos I y IV del título vigésimo del libro tercero de dicho Código Civil, que se refieren respectivamente al arrendamiento y al alquiler o arrendamiento de cosas muebles.

El artículo 3034 colocado en el capítulo V, del citado Código, dice: "Pueden ser materia de este contrato la cosas muebles no fungibles que están en el comercio".

Así, el Código Civil de 1984 extremó la situación al grado de poner, por un lado, el contrato de arrendamiento y, por otro, el de alquiler o arrendamiento de cosas muebles.

El Código Civil vigente, aunque conservando una reglamentación especial para el arrendamiento de cosas muebles, suprime ya esa terminología y esa distinción, pues

DERECHOS DEL ARRENDADOR

considera como arrendamiento tanto al que recae sobre bienes inmuebles, como al que se refiere a bienes muebles.

IV. FUNCIÓN ECONÓMICA Y JURÍDICA

El contrato de arrendamiento, como todos los contratos de derecho patrimonial, cumple con una doble función económica y jurídica.

La función económica consiste en proporcionar a una persona que no puede, que no quiere o no le conviene adquirir, la propiedad de una cosa, el uso o el goce de ésta. Desde ese particular punto de vista, el arrendamiento viene a ser un sustituto de la compraventa.

Jurídicamente el arrendamiento satisface la función de poder transmitir el uso o goce de las cosas y en este sentido viene a integrar el grupo de los contratos por los cuales se enajena o se trasmite el uso de las cosas.

V. CARACTERES

El arrendamiento es un contrato:

- Consensual, pues se perfecciona por el mero consentimiento sin que requiera la entrega del bien.
- Bilateral, pues surgen obligaciones correlativas a cargo de ambas partes (artículo 1836 del Código Civil).

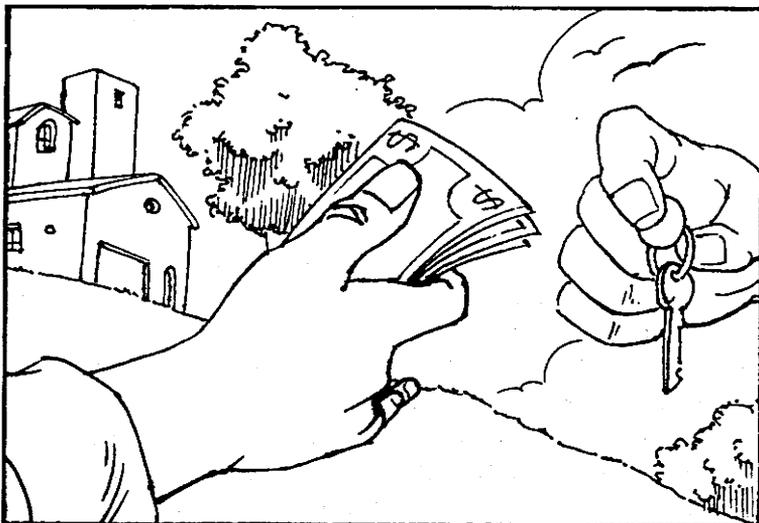
NUESTROS DERECHOS

- Oneroso, porque se estipulan provechos y gravámenes recíprocos, pues si se entregase el bien sin contraprestación, es decir a título gratuito, no se trataría del arrendamiento, sino del comodato (artículos 1837 y 2497 del Código Civil).
- Conmutativo, porque las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato, de tal suerte que ellas pueden apreciar inmediatamente el beneficio de la pérdida que les cause éste, (artículo 1838 del Código Civil).
- Principal, ya que existe y subsiste por sí mismo, porque tiene su propia finalidad jurídica y económica, pues no depende de otro contrato o de otra obligación preexistente para existir.
- No necesita de otro contrato u obligación para existir.
- Es, por regla, formal. Solamente los arrendamientos sobre bienes cuya renta no pase de cien pesos anuales pueden celebrarse de forma verbal.

Todos los demás contratos de arrendamiento deben celebrarse por escrito (artículo 2406 del Código Civil.) La falta de esta formalidad se imputará al arrendador. El Código Civil alude al "límite temporal" (artículo 2398) ya que hay que interpretar en ese sentido la temporalidad, más bien que en el literal de determinación previa de la duración, toda vez que el propio Código prevé la hipótesis de que las partes no hayan pactado dicha duración, dictando reglas para su terminación (artículo 2398, párrafo segundo, del Código Civil).

La temporalidad del arrendamiento no ha existido siempre. En el antiguo derecho francés se admitían los arrendamientos perpetuos, o vitalicios, en el Código Civil de 1984 no se fijaba el límite o término a la temporalidad del arrendamiento. En el Código Civil vigente, el legislador se

DERECHOS DEL ARRENDADOR



preocupó que la temporalidad fuera característica esencialmente natural, esto con un fin práctico de no sustraer del tráfico económico los bienes sujetos a un arrendamiento demasiado prolongado.

El pacto por el que se concreta un contrato de arrendamiento por tiempo indefinido, es incompatible con la naturaleza jurídica de estos convenios, por implicar una verdadera desmembración del dominio, y por oponerse —la falta de temporalidad— a los términos en que está redactado el artículo 2398 del Código Civil.

NUESTROS DERECHOS

VI. ESPECIES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

1. *Arrendamiento mercantil*

El Código de Comercio considera mercantil el arrendamiento, en el artículo 75 fracción I, cuando recayendo sobre bienes muebles se hace con el propósito de especulación mercantil. Del precepto aludido tenemos que el arrendamiento de bienes muebles con el propósito de especulación mercantil, es un acto de comercio y, por tanto se rige por las disposiciones de dicho ordenamiento; no así cuando recae sobre bienes inmuebles, el cual siempre en nuestro derecho es un contrato de arrendamiento civil, aun y cuando se celebre con el propósito de especulación comercial.

Es importante señalar que, independientemente de que una o ambas partes contratantes haga del comercio su ocupación ordinaria, si el bien arrendado es un inmueble, siempre se estará en presencia de un acto jurídico que se rige por las leyes civiles; y el juez competente para conocer y decidir de dicha controversia es un juez del arrendamiento inmobiliario de la Ciudad de México.

La vía idónea para dirimir tal controversia es la “vía de controversias en materia de arrendamiento inmobiliario” prevista por el Código de Procedimientos Civiles, en los artículos 957 a 968. Así lo han considerado los tribunales federales en los siguientes criterios jurisprudenciales:

DERECHOS DEL ARRENDADOR

ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES, NATURALEZA CIVIL DEL CONTRATO DE. No sólo el Código Civil, al regular la hipótesis del arrendamiento de locales destinados al comercio, establece de manera expresa el carácter civil del contrato, pues ese carácter también se desprende de la fracción I del artículo 75, del Código de Comercio, que reputa mercantiles únicamente los alquileres verificados con propósito de especulación comercial, de mantenimientos, artículos muebles o mercaderías, sin comprender el arrendamiento de inmuebles; y la fracción II del mismo artículo, que se refiere a inmuebles, sólo menciona las compras y ventas de esta clase de bienes, cuando se hagan con el propósito de especulación mercantil, sin incluir los arrendamientos de fincas o bienes raíces. Por tanto, al no haber sido calificados estos últimos actos como de comercio, por la Ley Mercantil, se evidencia el propósito del legislador sobre este particular. No puede argumentarse en contra de lo expuesto, aduciendo el texto de las fracciones XX y XXI del artículo 75 citado, pues aunque es cierto que en principio se presumen mercantiles las operaciones entre comerciantes, expresamente se exceptúan los casos en que derivan de una causa extraña al comercio, o sean de naturaleza esencialmente civil (*Semanario Judicial*, quinta época, 3a. sala, tomo CIII, página 754).

ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES, NATURALEZA CIVIL DEL CONTRATO DE. El contrato en virtud del cual una sociedad mercantil recibe en locación un inmueble, con el fin de poder llevar a cabo en él su actividad lucrativa, no es un acto de comercio. En efecto, el artículo 75, fracción I, del Código de Comercio, no comprende como actos de esa índole los arrendamientos de bienes raíces, pues sólo reputa como tales los alquileres efectuados con propósito de especulación comercial, respecto de mantenimientos, de artículos, de muebles o mercaderías; en tanto que la fracción II del citado precepto, que se refiere a inmuebles, únicamente señala como actos mercantiles las compras y ventas de esta clase de bienes, cuando se hagan con ánimo de especulación comercial, pero no incluye los

NUESTROS DERECHOS

arrendamientos. No puede argumentarse en contra lo que establecen las fracciones XX, XXI y XXIV del repetido precepto legal, por una parte, porque aun cuando es cierto que, en principio, se presumen mercantiles las operaciones que celebran los comerciantes, expresamente se exceptúan los casos en que se derivan de una causa extraña al comercio o sean de naturaleza esencialmente civil, como el contrato de arrendamiento que, conforme al numeral 2316 del Código Civil del Estado de Jalisco, puede referirse a fincas destinadas a habitación, al comercio o al ejercicio de una industria o a la agricultura; y por otra parte, en virtud de que el arrendamiento de inmuebles solamente puede considerarse como acto de comercio, si en él concurren las características comunes a todo acto mercantil, como lo es, entre otras, que el acto se realice con propósito de especulación mercantil (como sucede, por ejemplo, cuando el inmueble se utiliza para estacionamiento público, para salón de baile, para subarrendarlo, etcétera), lo que no ocurre con el arrendamiento de un inmueble destinado al uso de una empresa y cuya especulación de ninguna manera forma parte de su objeto social (Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, amparo directo 10/93; 17 de junio de 1993; unanimidad de votos).

2. Arrendamiento administrativo

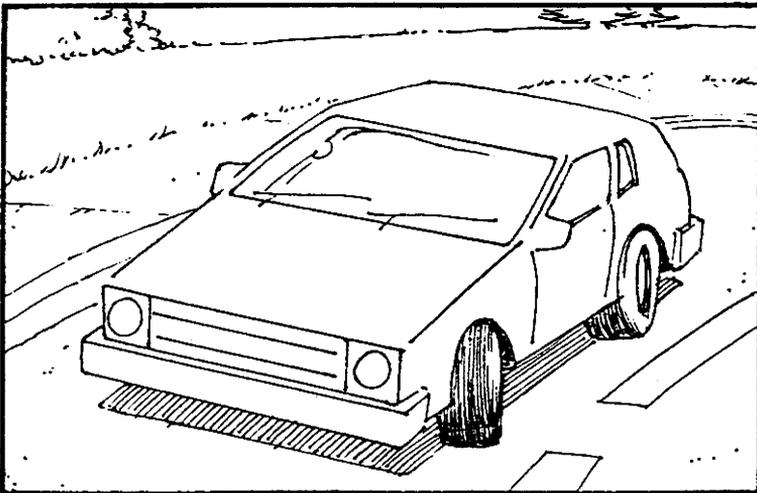
Esta especie de arrendamiento se refiere el artículo 2411 del Código Civil que preceptúa: "Los arrendamientos de bienes nacionales, municipales o de establecimientos públicos estarán sujetos a las disposiciones del derecho administrativo, y en lo que no lo estuvieren, a las disposiciones de este título."

Es decir, el arrendamiento es administrativo, sin importar la naturaleza de los sujetos, cuando los bienes objeto del contrato pertenecen a la Federación, a los estados, a los municipios, y están sujetos a las disposiciones del derecho administrativo y sólo en forma supletoria se aplican las disposiciones del Código Civil.

3. Arrendamiento financiero

La Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito regula a este contrato en los artículos 25 y 27.

Artículo 25. Por virtud del contrato de arrendamiento financiero, la arrendadora financiera se obliga a adquirir determi-



NUESTROS DERECHOS

nados bienes y a conceder su uso o goce temporal, a plazo forzoso, a una persona física o moral, obligándose ésta a pagar como contraprestación, que se liquidará en pagos parciales, según se convenga, una cantidad en dinero determinada o determinable, que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios, y adoptar al vencimiento del contrato alguna de las opciones terminales a que se refiere el artículo 27 de esta Ley.

Al establecer el plazo forzoso a que hace mención el párrafo anterior, deberán tenerse en cuenta las condiciones de liquidez de la arrendadora financiera, en función de los plazos de los financiamientos que, en su caso, haya contratado para adquirir los bienes.

Los contratos de arrendamiento financiero deberán otorgarse por escrito y ratificarse ante la fe de notario público, corredor público titulado o cualquier otro fedatario público y podrán inscribirse en el Registro Público de Comercio, a solicitud de los contratantes, sin perjuicio de hacerlo en otros registros que las leyes determinen.

“Artículo 27. Al concluir el plazo del vencimiento del contrato una vez que se hayan cumplido todas las obligaciones, la arrendataria deberá adoptar alguna de las siguientes opciones terminales...”

- La compra de los bienes a un precio inferior a su valor de adquisición, que quedará fijado en el contrato. En caso de que no se haya fijado, el precio debe ser inferior al valor de mercado a la fecha de compra, conforme a las bases que se establezcan en el contrato.
- A prorrogar el plazo para continuar con el uso o goce temporal, pagando una renta inferior a los pagos periódicos que venía haciendo, conforme a las bases que se establezcan en el contrato.

DERECHOS DEL ARRENDADOR

- A participar con la arrendadora financiera en el precio de la venta de los bienes a un tercero, en las proporciones y términos que se convengan en el contrato.

La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, mediante disposiciones de carácter general, está facultada para autorizar otras opciones terminales siempre que se cumplan los requisitos señalados en el primer párrafo del artículo 25 de esta Ley.

En el contrato podrá convenirse la obligación de la arrendataria de adoptar, de antemano, alguna de las opciones antes señaladas, siendo responsable de los daños y perjuicios en caso de incumplimiento. La arrendadora financiera no podrá oponerse al ejercicio de dicha opción.

Si en los términos del contrato queda la arrendataria facultada para adoptar la opción terminal al finalizar el plazo obligatorio, ésta deberá notificar por escrito a la arrendadora financiera, por lo menos con un mes de anticipación al vencimiento del contrato, cuál de ellas va a adoptar, respondiendo de los daños y perjuicios en caso de omisión, con independencia de lo que se convenga en el contrato.

4. *Arrendamiento civil*

La doctrina señala que el arrendamiento es civil cuando no sea mercantil ni administrativo. El arrendamiento es civil:

- Cuando recae sobre bienes inmuebles.
- Cuando se celebra respecto a bienes muebles sin el propósito de especulación comercial.
- Cuando recae sobre bienes que no pertenecen a la Federación, a los estados o municipios.

NUESTROS DERECHOS

VII. NATURALEZA JURÍDICA

Algunos doctrinarios sostienen que el contrato de arrendamiento, concede al arrendatario un derecho real de usar y gozar el bien arrendado.

Apoyan su tesis en lo dispuesto en los artículos siguientes:

Artículo 2408. El contrato de arrendamiento no se rescinde por la muerte del arrendador ni del arrendatario, salvo convenio en otro sentido.

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 adelantado de rentas aparezca expresamente estipulado en el mismo contrato de arrendamiento.

...

Artículo 2419. El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del propietario, en el más breve término posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o abiertamente prepare en la cosa arrendada, so pena de pagar los daños y perjuicios que cause con su omisión. Lo dispuesto en este artículo no priva al arrendatario del derecho de defender, como poseedor, la cosa dada en arrendamiento.

...

DERECHOS DEL ARRENDADOR

Artículo 2446. Si la misma cosa se ha dado en arrendamiento separadamente a dos o más personas y por el mismo tiempo, prevalecerá el arrendamiento primero en fecha, si no fuere posible verificar la prioridad de ésta, valdrá el arrendamiento del que tiene en su poder la cosa arrendada. Si el arrendamiento debe ser inscrito en el Registro sólo vale el inscrito.

...

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

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

Esto es, que si durante la vigencia del contrato de arrendamiento se transmite la propiedad del bien arrendado, el arrendamiento subsiste; el arrendatario tiene acciones persecutorias del bien arrendado: los interdictos puede recuperar la posesión, puede ejercer el interdicto contra cualquiera; el arrendamiento es susceptible de inscripción en el Registro Público de la Propiedad. Argumentos éstos, en que se apoyan para sostener que el arrendatario tiene un derecho real.

En cambio, otros doctrinarios sostienen que el contrato de arrendamiento sólo crea derechos personales o de crédito para las partes contratantes; esto es, que produce obligaciones entre las partes pero no frente a terceros. Afirman que si el artículo 2409, estatuye que si durante la vigencia del contrato de arrendamiento se transmite a la propiedad del bien arrendado, el arrendamiento subsiste, ello no implica que se trate de un derecho real, toda vez

NUESTROS DERECHOS

que el titular de este derecho, considerado éste en su aspecto pasivo, impone a todos los demás una obligación negativa, consistente en no impedir el uso del derecho que tiene el titular del derecho real; lo que no sucede en el contrato de arrendamiento, ya que el nuevo adquirente del bien arrendado no sólo está obligado a no impedir el uso o goce del bien, sino que tiene obligaciones positivas, como hacer las reparaciones necesarias, a no variar la forma del bien, a no estorbar el uso, a proporcionar el uso o goce del bien, a responder de los vicios y defectos ocultos del bien arrendado.

Esto no corresponde al sujeto pasivo del derecho real; por tanto, no se debe considerar al derecho del arrendatario como un derecho real. Además, el arrendatario tiene el derecho de persecución del bien arrendado; pero no lo tiene como consecuencia de ser titular de un derecho real, sino que el derecho de persecución le asiste, porque éste lo tiene todo poseedor para ser mantenido en la posesión contra aquel que no alegue mejor derecho.

Por último, tampoco es suficiente que el artículo 3042 fracción III, señale que el contrato de arrendamiento deba inscribirse en el Registro Público de la Propiedad para concederle la naturaleza de un derecho real, puesto que no todo contrato de arrendamiento se inscribe en el Registro, sino sólo cuando se cumplen los supuestos a que se refiere dicho precepto. De ahí entonces que deba concluirse que el contrato de arrendamiento crea derechos personales no reales, como por lo general sucede en todo contrato que vincula únicamente a las partes contratantes, no a terceros.

DERECHOS DEL ARRENDADOR



VIII. COMPARACIÓN DEL ARRENDAMIENTO CON OTROS CONTRATOS

La mayoría de los tratadistas hacen un estudio comparativo entre el arrendamiento y otros contratos principalmente la compraventa, el mutuo, el comodato, la sociedad y la prestación de servicios, llamado también en derecho extranjero: arrendamiento de alquiler de obra.

Nosotros vamos a limitarnos a comparar el arrendamiento con la compraventa y el comodato, porque las diferencias con los otros contratos que mencioné son tan notables, tan evidentes, que en verdad no vale la pena insistir en ello.

NUESTROS DERECHOS

1. *Arrendamiento y compraventa*

El arrendamiento y la compraventa son dos instituciones jurídicas totalmente distintas y, sin embargo, vamos a insistir en compararlas para tener una base inmediata que pueda servirnos para resolver este problema.

¿Cuál es la naturaleza jurídica del contrato en virtud del cual por un precio cierto se concede el uso o goce de un bosque, de una cantera, etcétera?

El arrendamiento es un contrato absolutamente distinto a la compraventa porque ésta constituye un acto traslativo de dominio, por medio de ella se transmite el dominio o la propiedad de un bien (artículo 2248 del Código Civil).

Como dice Planiol: el arrendamiento es el acto de administración por excelencia, es el ejemplo más notable que puede presentarse de esta especie de actos, y por medio del arrendamiento únicamente se concede el uso o goce de un bien.

Establecido esto, ya podemos abordar el problema consistente en saber cuál es la naturaleza jurídica de la operación a que antes nos referimos, esto es, de la concesión remuneratoria y onerosa de la explotación de un bosque o de una cantera.

Cuando se arrienda una cantera, el arrendatario desprende partes de ella y se las apropia. En estos dos actos precisamente consiste el ejercicio de su derecho de arrendatario, en otras palabras el arrendatario de una cantera la

DERECHOS DEL ARRENDADOR

arrienda para explotarla, para beneficiarse con el apoderamiento de partes de esta cantera.

Una cosa semejante sucede tratándose de arrendamiento de un bosque, el arrendatario también se apropia de los árboles de ese bosque y precisamente en este caso de apropiación consiste el ejercicio de su derecho de arrendatario.

El arrendatario de un manantial, o de alguna corriente de agua, también se apropia parte de ella al utilizarla en el riego de su predio o de su finca, para emplearla en alguna otra cosa.

En estos casos, el uso o goce de la cosa arrendada va hasta la apropiación de parte de la misma cosa, y si esto es así, se advierte que el arrendatario, al terminar el arrendamiento, no podrá devolver la cosa arrendada en el mismo estado en el que se le entregó, no podrá devolverla intacta.

Además, el arrendatario siempre habrá aumentado —en virtud de la explotación de la cosa dada en arrendamiento— su patrimonio, se habrá enriquecido, habrá adquirido la propiedad de algo que no estaba dentro de su patrimonio.

Estas consideraciones llevan a algunos tratadistas a concluir que los ejemplos anteriores son verdaderos contratos de compraventa, toda vez que lo característico, lo esencial de la compraventa es la trasmisión del dominio de una cosa, y mediante esos tres contratos se está transmitiendo y adquiriendo el dominio de una cosa.

Otros tratadistas sostienen la opinión contraria. Afirman que el contrato es de arrendamiento y que lo es porque en

NUESTROS DERECHOS

realidad siempre que se concede el uso o goce de la cosa, la persona que adquiere ese derecho también se apodera de parte de esa cosa, también hace suya alguna parte de la misma.

Además, siempre que se celebra un contrato de arrendamiento, al terminar éste, la cosa no puede devolverse intacta, no se puede reintegrar substancialmente igual como se recibió, porque necesariamente la cosa ha tenido que sufrir un demérito, una merma, un deterioro o destrucción parcial.

Lo que pasa, dicen ellos, es que tratándose del contrato de transmisión de la propiedad y la adquisición de ella, la destrucción de la cosa es más patente, más notable y esta cuestión simplemente de grado hace olvidar a quienes sostienen la teoría de que en estas operaciones haya una compra-venta, que lo mismo sucede en toda clase de arrendamientos.

Ahora bien, esta cuestión de grado no afecta la naturaleza de la operación, porque prácticamente el bien se devuelve igual. En realidad, quien ha arrendado una cantera o un bosque, por ejemplo, a pesar de la explotación que se realice, recibe, al terminarse el contrato, la misma cantera, el mismo bosque. De suerte que, prácticamente el mismo bien se recibe; no se trata más que de un fenómeno aparente.

En nuestro derecho podemos invocar algunos textos para inclinarnos en favor del segundo criterio, esto es: la concesión del uso o goce de las cosas mencionadas es un

DERECHOS DEL ARRENDADOR

contrato de arrendamiento. Esos artículos son el 996, el 1001 y el 1002 del Código Civil, que señalan:

Artículo 996. El usufructuario de un monte, disfruta de todos los productos que provengan de éste, según su naturaleza.

Artículo 1001. No corresponden al usufructuario los productos de las minas que se exploten en el terreno dado en usufructo, a no ser que expresamente se lo concedan en el título constitutivo del usufructo o que éste sea universal; pero debe indemnizarse al usufructuario de los daños y perjuicios que se le originen por la interrupción del usufructo a consecuencia de las obras que se practiquen para el laboreo de las minas.

Artículo 1002. El usufructuario puede gozar por sí mismo de la cosa usufructuada. Puede enajenar, arrendar y gravar su derecho de usufructo, pero todos los contratos que celebre como usufructuario terminarán con el usufructo.

Estos artículos consideran a las partes de la cosa dada en usufructo, en caso del bosque y de la cantera, como un producto; y en consecuencia, no quedan como partes integrantes de la cosa. Por lo tanto, estos artículos sirven de base para afirmar que en el caso de los contratos de referencia hay un arrendamiento. Es el mismo caso del arrendamiento de una huerta, en que el uso o goce de la cosa consisten en la percepción de los frutos.

NUESTROS DERECHOS

2. *Arrendamiento y comodato*

Es verdaderamente interesante comparar al arrendamiento con el comodato, con el propósito de marcar la diferencia que existe entre estos dos contratos que, por otra parte, son tan parecidos.

El comodato viene a integrar con el arrendamiento el tipo de los contratos mediante los cuales se trasfiere el uso o goce de una cosa y es precisamente por esta circunstancia por la que existe la posibilidad de confundirlos, de aquí el interés que marca la diferencia entre ambos.

Es necesario tener presente esta diferencia, que consiste en que, en el comodato, el uso o goce de la cosa se trasfiere gratuitamente, esto es, que el comodato es gratuito por esencia, mientras que el arrendamiento es esencialmente oneroso.

Por ejemplo, si celebramos un contrato en los siguientes términos:

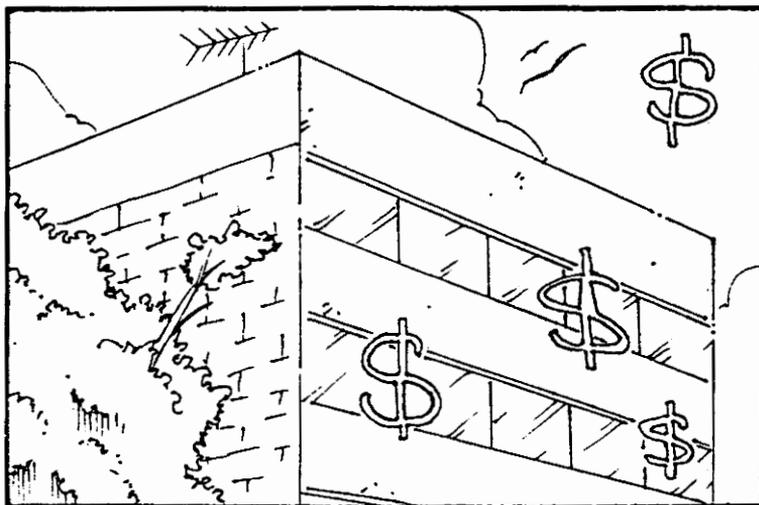
- Usted me propone que le dé en comodato el vehículo de mi propiedad, marca Jetta, modelo 1999, para que el fin de semana se vaya a “tomar” el sol a las playas de Acapulco, Guerrero; propuesta ésta que la acepto con beneplácito, pero pactándose la cláusula de que, en caso de que usted no me restituya el bien mueble, objeto del contrato, en el estado en que lo recibió y a las 9:00 horas del lunes siguiente, se verá obligado a pagar una pena de \$5,000.00 (cinco mil pesos 00/100 M.N.) por día mora. ¿Es éste, propiamente, un contrato de comodato? No, aun cuando las partes le llama-

DERECHOS DEL ARRENDADOR

ron contrato de comodato, éste no participa de esa naturaleza jurídica, en virtud de que la intención de las partes al establecer la cláusula penal, propiamente quisieron celebrar el contrato de arrendamiento, cuya característica es el pago de un precio cierto por el uso y goce del bien, lo que no sucede en el acto jurídico de comodato, que es esencialmente un acto gratuito.

IX. EL ARRENDAMIENTO Y EL DERECHO REAL DE USUFRUCTO

El derecho principal del arrendatario es el uso o goce de la cosa arrendada; en tanto que el del usufructuario es el derecho real y temporal de disfrutar los bienes ajenos (artículo 980 del Código Civil). Es decir, estas instituciones jurídicas permi-



NUESTROS DERECHOS

ten al arrendatario y al usufructuario disfrutar de un bien que no es de su propiedad, de ahí su semejanza y, por ende, su confusión. Por ejemplo, prácticamente parece que es lo mismo el arrendamiento de una huerta, que el usufructo de la misma.

En estas dos operaciones jurídicas, el resultado parece el mismo, porque en el arrendamiento el arrendatario tiene derecho a recoger los frutos de la huerta, cosa idéntica que ocurre tratándose del usufructo, puesto que el usufructuario tiene también derecho de recoger los frutos de la huerta.

Parece que el arrendamiento y usufructo de una huerta son la misma cosa. La comparación nos lleva a concluir que la diferencia entre un derecho y otro estriba en que el derecho que se deriva del arrendamiento es personal, mientras que el que se deriva del usufructo es un derecho real.

Fácilmente se advierten las consecuencias de esta diferencia. En el arrendamiento, el arrendatario tendrá la facultad de exigirle al arrendador que ponga la huerta en condiciones de servir para el fin a que se le ha destinado, y como simple derecho personal constituirá tan sólo un derecho de crédito. En cambio, en el usufructo, siendo un derecho real, el usufructuario tendrá los derechos de persecución y de preferencia.

DERECHOS DEL ARRENDADOR

X. BIENES SUSCEPTIBLES DE SER ARRENDADOS

Toda la teoría sobre esta cuestión puede fundarse en la explicación 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 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.

SEGUNDA PARTE

EJERCICIO DEL DERECHO

XI. SISTEMÁTICA JURÍDICA DEL ARRENDAMIENTO

Es interesante llamar la atención sobre la técnica que sigue nuestro Código Civil al reglamentar el contrato de arrendamiento.

Esta técnica consiste en establecer reglas generales para el contrato de arrendamiento en general y reglas especiales para el contrato de arrendamiento cuando recae sobre ciertos bienes.

Así, encontramos un capítulo respecto al arrendamiento en general y capítulos especiales que reglamentan el arrendamiento de fincas urbanas, fincas rústicas y de bienes muebles. Esta técnica es nueva en nuestro derecho, no aparece sino hasta el Código de 1928. Algunos códigos extranjeros tienen una técnica semejante sobre este punto.

XII. CAPACIDAD Y PODER NECESARIO PARA CELEBRAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Esta cuestión exige para su mejor comprensión que se le divida en dos partes, a saber:

- Capacidad y poder necesarios para *dar* en arrendamiento.
- Capacidad y poder necesarios para *recibir* en arrendamiento.

NUESTROS DERECHOS

En otras palabras: capacidad y poder para ser arrendador y para ser arrendatario.

1. *Capacidad y poder para dar en arrendamiento*

Por regla general, puede dar en arrendamiento un bien la persona que es propietaria de ella y siempre que tenga capacidad jurídica para actuar. En otras palabras: todo dueño de un bien con capacidad para contratar, puede darlo 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.

En realidad este problema no tiene gran importancia y por lo tanto únicamente vamos a insistir sobre este detalle: ¿por qué tiempo un mandatario o apoderado o representante legítimo puede dar una cosa en arrendamiento?

La regla general es que puede darla por cualquier tiempo, toda vez que el arrendamiento es simplemente un acto de administración. Pero 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.

DERECHOS DEL ARRENDADOR

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. Esto se comprueba de análisis del contenido de los artículos 453, 537, 2401, 2402 y 2554, del Código Civil.

En derecho extranjero, sobre todo en derecho francés, existe el mismo principio, nada más que en ese derecho, 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 nueve.

La sanción de la falta de capacidad para dar la cosa en arrendamiento, es la nulidad relativa. Por lo tanto, el acto es susceptible de convalidarse por confirmación, prescripción, teniendo la acción de nulidad únicamente la parte interesada, es decir, el incapaz (artículos 2236, 2227 y 2230 del Código Civil.)

Resulta interesante analizar lo dispuesto en el artículo 2403 del Código Civil, a la luz de un caso práctico:

El señor Ramoncito, en un bello atardecer del otoño de 1997, le propone a la señora Petronila que le dé en arrendamiento el inmueble sito en las calles El Charco de las Ranas, de la ciudad de Tangolunga, para habitarlo con su familia, proponiendo, además, un interesante precio por concepto de la renta. Oferta ésta que recibe con agrado la señora Petronila; por consiguiente, minutos después se firma el citado acto jurídico, como parte arrendadora la señora Petronila y como arrendatario el señor Ramoncito, por el plazo de 12 meses, contados a partir del primero de noviembre de 1997.

En fecha 6 de noviembre del año de 1998, el actuario adscrito al juzgado de arrendamiento inmobiliario, de la ciudad de Tangolunga, se constituye en el domicilio del arrendatario, señor Ramoncito, estando presente éste, le

NUESTROS DERECHOS

hace saber que existe demanda en su contra entablada por la señora Petronila, cuyas prestaciones que se le reclaman son la terminación del contrato de arrendamiento, el pago de las rentas vencidas y no pagadas, entre otras prestaciones; haciéndole saber, además que tiene un plazo de nueve días para contestar la demanda.

En el escrito de contestación de demanda, el señor Ramoncito, fundamentalmente alega, en vía de excepción, que el referido contrato de arrendamiento está sancionado con nulidad absoluta, en virtud de que en el Registro Público de la Propiedad de la ciudad de Tangelunga, en el asiento correspondiente se precisa que el inmueble objeto del arrendamiento no es de exclusiva propiedad de la parte arrendadora, sino que también es de la señora Nachita.

¿Acreditará en juicio sus pretensiones la señora Petronila? ¿Quién está legitimado en la causa para invocar la nulidad absoluta?

Para resolver las interrogantes citadas, debemos partir de lo que disponen los artículos 6o., 8o., 2226 y 2403 del Código Civil y los criterios jurisprudenciales que se han emitido al respecto:

Artículo 6o. La voluntad de los particulares no puede eximir de la observancia de la ley, ni alterarla o modificarla. Sólo pueden renunciarse los derechos privados que no afecten directamente al interés público, cuando la renuncia no perjudique derechos de terceros.

Artículo 8o. Los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas o de interés público serán nulos excepto en los casos en que la ley ordene lo contrario.

Artículo 2226. La nulidad absoluta por regla general no impide que el acto produzca provisionalmente sus efectos, los cuales serán destruidos retroactivamente cuando se pronuncie por

DERECHOS DEL ARRENDADOR

el juez la nulidad. De ella puede prevalerse todo interesado y no desaparece por la confirmación o la prescripción.

ARRENDAMIENTO. LA NULIDAD DEL CONTRATO NO DEMANDADA POR COPROPIETARIOS ES IMPROCEDENTE. Aun cuando el artículo 8o. del Código Civil para el Distrito Federal ordena que los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas serán nulos, excepto en los casos en que la ley ordene lo contrario, y el precepto 2403 del mismo Código estatuye que no puede arrendar el copropietario de cosa indivisa sin consentimiento de los otros copropietarios, la nulidad a que se refieren las disposiciones invocadas sólo puede ser reclamada por el o los copropietarios que no hayan dado su consentimiento para la celebración del contrato por uno solo de los copropietarios, pero no el inquilino que contrató con el copropietario que lo hizo sin la autorización de los condueños (*Semanario Judicial*, novena época, tomo V, febrero 1997, tribunales colegiados, página 709).

ARRENDAMIENTO DE COSA INDIVISA (LEGISLACIÓN DE NAYARIT). Los artículos 946 y 947 del Código Civil de Nayarit, que disponen respectivamente, que para la administración de la cosa común, serán obligatorios todos los acuerdos de la mayoría de los partícipes, y que para que haya mayoría, se necesita la de copropietarios y de intereses, consignan una regla general para la administración de la cosa común, que no tiene aplicación en los casos de arrendamiento, para los cuales el artículo 2403 del mismo Código, establece una excepción clara y terminante, en el sentido de que el copropietario de cosa indivisa no puede arrendar sin el consentimiento de los otros copropietarios; por tanto, si se celebró un contrato de arrendamiento de cosa indivisa, perteneciente a cinco copropietarios, únicamente por tres de ellos, sin haber obtenido previamente el consentimiento de los otros dos, debe, por esa circunstancia, reputarse nulo dicho arrendamiento, de acuerdo con el citado artículo 2403 (*Semanario Judicial*, quinta época, 3a. sala, tomo LXIX, página 405).

NUESTROS DERECHOS

COPROPIETARIOS, ARRENDAMIENTO EFECTUADO POR UNO DE LOS (LEGISLACIÓN DE VERACRUZ). El artículo 2800 del Código Civil de Veracruz, vigente en 1921, que por ser disposición prohibitiva, debe considerarse como de interés público, disponía que no podría arrendar el copropietario de cosa indivisa, sin consentimiento de los otros o de quien los represente; por tanto, un contrato celebrado contra lo ordenado en dicho artículo, por uno de los copropietarios, además de la nulidad que trae aparejada, como todo contrato celebrado contra el tenor de leyes prohibitivas, carece de una de las condiciones esenciales para la existencia de los contratos, como es el consentimiento, por lo que, la Secretaría de la Economía Nacional está en lo justo, si lo estima como nulo de pleno derecho e insuficiente para acreditar los derechos preconstitucionales, al subsuelo petrolífero, por quien los alegue (*Semanario Judicial*, quinta época, 2a. sala, tomo XLVIII, página 825).

ARRENDAMIENTO, NULIDAD DEL CONTRATO DE, EJERCITADA POR COPROPIETARIOS (LEGISLACIONES DEL DISTRITO FEDERAL Y DEL ESTADO DE VERACRUZ). La nulidad del contrato de arrendamiento a que alude el artículo 2336 del Código Civil de Veracruz, igual al 2403 del Código del Distrito Federal, sólo puede ser invocada por el o los copropietarios que no hayan dado su consentimiento para la celebración del contrato por uno de los copropietarios como arrendador de la cosa indivisa, ya que esa nulidad sólo se establece en relación a los copropietarios preteridos o inconformes (*Semanario Judicial*, sexta época, 3a. sala, tomo CXX, página 11).

La doctrina nos dice que la capacidad es la aptitud para ser titular de derechos y obligaciones y para ejercerlos por sí o por conducto de otro.

La capacidad puede ser de goce y de ejercicio. La primera, es la aptitud para ser titular de derechos y obligaciones; por tanto, por el hecho de existir jurídicamente se tiene capacidad de goce, es un atributo de la persona; negar capacidad de goce a una persona, es negar su propia existencia; la capacidad de goce, entonces, se confunde con la personalidad jurídica; la segunda, la capacidad de ejercicio, es la aptitud para ser titular de derechos y obligaciones y para ejercitarlos por sí o por conducto de otro; es decir, la persona que otorgue o celebre un acto jurídico, debe ser capaz de deliberar y de decidir con base en una reflexión sobre las consecuencias del acto jurídico.

Ahora bien, no debe confundirse la capacidad de ejercicio o de obrar con la legitimación para obrar; la primera es una calidad de ser el sujeto en sí; la segunda, es la posición que guarda un sujeto respecto de otros, o con relación a los bienes o intereses que son materia del contrato; así, se prohíbe al tutor adquirir por compra al tutor los bienes de cuya administración o enajenación estuviese encargado, a los albaceas los bienes confiados a su cargo, se prohíbe al copropietario arrendar la cosa indivisa sin consentimiento de los otros copropietarios. Estas prohibiciones tienen un fundamento y efecto diferente de las incapacidades de contratar. Estas últimas se basan en razones subjetivas, las prohibiciones se fundan en razones de honradez, probidad y moralidad; la sanción también es distinta, porque el contrato celebrado por el incapaz se sanciona con nulidad relativa, por tanto, se convalida, ya sea por prescripción o confirmación.

NUESTROS DERECHOS

En cambio, el acto jurídico prohibido está sancionado con nulidad absoluta, que no permite que se purgue el vicio, esto es así por estar comprendido en la sanción contra los actos prohibidos por la ley. Entonces, como están sancionados con nulidad absoluta, la misma puede ser invocada por cualquier interesado, no únicamente por las partes contratantes.

La explicación anterior, nos sirve para dar respuesta a las interrogantes planteadas respecto al caso práctico. Iniciemos con la segunda: el artículo 2403 del Código Civil, en los términos que señala, se trata de una norma prohibitiva. Entonces, si la señora Petronila celebró el contrato de arrendamiento sin la voluntad de la copropietaria señora Nachita, el acto jurídico está sancionado con nulidad absoluta por contravenir una disposición prohibitiva, salvo el caso en que la ley ordene lo contrario, lo que no sucede en el caso que nos ocupa; por ende, dicha nulidad puede



DERECHOS DEL ARRENDADOR

ser invocada por cualquier interesado (artículo 2226), es decir, no únicamente en favor de la copropietaria señora Nachita, sino en todo caso a favor de la señora Petronila, del señor Ramoncito o de cualquier interesado en que se declare la nulidad absoluta del referido acto.

Conociendo la respuesta a la pregunta segunda, es fácil dar respuesta a la primera. Afirmándose, por tanto, que la señora Petronila no acredita sus pretensiones; en cambio, el demandado señor Ramoncito sí justifica su excepción de nulidad absoluta.

Otro punto que es necesario precisar es la defensa del arrendatario, en virtud de que la parte con la que contrató no tiene legitimación procesal 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 capital 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 celebra un contrato de arrendamiento, la persona que representa al propietario y no acredita su personalidad frente al inquilino, por no exigiéndose éste y por 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

NUESTROS DERECHOS

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 acoger 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 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 por qué probar en juicio que tenía autorización expresa para rentar el bien.

2. Capacidad y poder para recibir en arrendamiento

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.

DERECHOS DEL ARRENDADOR

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.

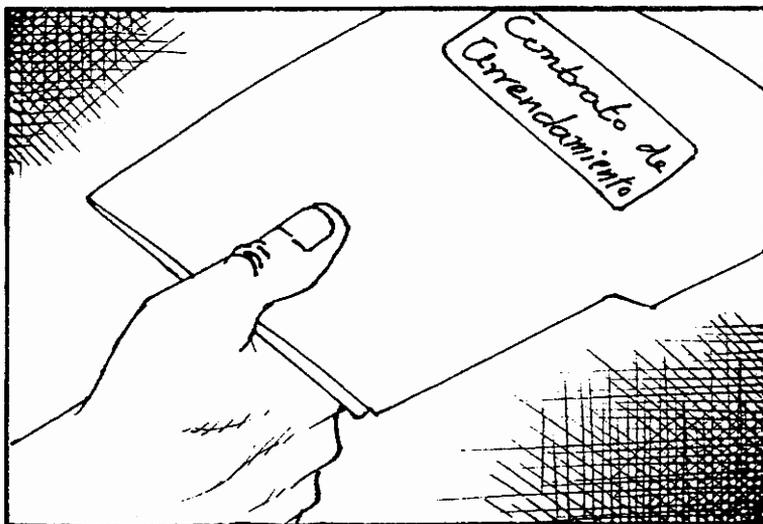
Estos dos preceptos prohibitivos, semejantes a otros que existen tratándose del contrato de compraventa, tienen como justificación la necesidad de asegurar la probidad y honradez de los funcionarios públicos.

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 Civil, en relación con el 2226, del mismo cuerpo normativo.

XIII. LA FORMA EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El contrato de arrendamiento es, como la mayoría de nuestros contratos, un acto consensual; por ello, basta que las partes contratantes se pongan de acuerdo respecto al bien y al precio que se pagará por el uso y goce para que exista el contrato de arrendamiento.

NUESTROS DERECHOS



Al respecto, el artículo 2406 del Código Civil estatuye que: “El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se imputará al arrendador.” Por su parte, el artículo 2448-F preceptúa que: “Para los efectos de este capítulo el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputará al arrendador. El contrato deberá contener, cuando menos las siguientes estipulaciones...”

De los preceptos anteriores se deriva que el contrato de arrendamiento es existente y válido aunque no se celebre en forma escrita, ya que de lo dispuesto en los artículos transcritos no hace referencia alguna a la inexistencia o invalidez del contrato por falta de forma escrita.

DERECHOS DEL ARRENDADOR

En todo caso, la expresión “la falta de esta formalidad se imputará al arrendador”, implica que, en su caso, sobre él recae la carga de probar los términos del contrato, en tal sentido el artículo 958 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, dispone que: “Para el ejercicio de cualquiera de las acciones previstas en este título, el actor deberá exhibir con su demanda el contrato de arrendamiento correspondiente, en el caso de haberse celebrado por escrito.” Pero de ninguno de ellos se infiere que el acto jurídico sea inexistente o no válido.

XIV. EL ARRENDADOR

Se llama arrendador a la persona que se obliga a ceder el uso o goce de un bien mueble o inmueble, a cambio de dicha prestación recibe un precio cierto.

1. *Derechos del arrendador*

- Primeramente encontramos que el arrendador tiene derecho a que se le paguen las rentas en lugar, tiempo y modo convenido en el contrato (artículo 2425, fracción I).
- El arrendador tiene derecho a que el arrendatario le informe a la brevedad sobre las necesidades de las reparaciones que el inmueble necesita (artículo 2415).
- A que el arrendatario ponga de su conocimiento toda usurpación o novedad dañosa que haya hecho o abiertamente prepare en la cosa arrendada so pena de que el arrendatario pague los daños y perjuicios causados (artículo 2419).

NUESTROS DERECHOS

- A que si el arrendatario no entrega los frutos convenidos en el arrendamiento en el tiempo pactado, se le pagarán en dinero al mayor precio que tuvieren los frutos dentro del tiempo convenido (artículo 2430).
- A que se le paguen los daños en caso de incendio que sufra el inmueble materia de arrendamiento por causa imputable al arrendatario. Y no sólo el del arrendador, sino también el que se le haya causado a terceros siempre que provenga directamente del incendio (artículos 2435 y 2439).
- A que el inmueble se utilice conforme al destino que se pactó en el contrato de arrendamiento (artículo 2425, fracción III).
- Tiene derecho a que se restablezca al estado en que se encontraba el inmueble, al momento de ser arrendado, si es que el arrendatario sin consentimiento expreso del arrendador modificó la forma de la cosa arrendada (artículo 2441).
- A ejercitar en contra del fiador las acciones derivadas del arrendamiento que haya otorgado la fianza de carácter civil, o de terceros por controversias derivadas del arrendamiento (artículo 957 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal).

2. Obligaciones del arrendador

A. Obligación de dar consistente en la enajenación temporal del uso o goce de cosa cierta

De la definición que da el legislador del contrato de arrendamiento en el artículo 2398 del Código Civil, se desprende que el arrendador asume la obligación de dar, consistente en la enajenación temporal del uso o goce de la

DERECHOS DEL ARRENDADOR

cosa cierta, según el artículo 2011, fracción II, del Código Civil para el Distrito Federal. En otras palabras: el arrendador tiene la obligación de entregar el bien al arrendatario, para que éste lo use y disfrute.

a) Tiempo de la entrega

El arrendador tiene la obligación de entregar el bien arrendado en el tiempo convenido, y si no hubiere convenio, luego que el arrendador fuere requerido por el arrendatario (artículo 2413 del Código Civil). La última parte de dicho precepto rompe con la regla para la ejecución de las obligaciones de dar, siendo que la obligación esencial del arrendador es de dar y en función de la cual se define el contrato de arrendamiento, puesto que adopta la regla para la ejecución de las obligaciones de hacer, al decir que si no hubiere convenio respecto al tiempo de la entrega del bien, el arrendador tiene la obligación de entregarlo luego que fuere requerido por el arrendatario.

Veamos las dos reglas, tratándose de obligaciones de dar, cuando no hay plazo para su cumplimiento, el que tiene el derecho no puede exigir su cumplimiento, sino después de los treinta días siguientes a la interpelación que se haga, ya judicialmente, ya en lo extrajudicial, ante notario o ante dos testigos (artículo 2080 del Código Civil). En cambio, tratándose de obligaciones de hacer, el pago debe efectuarse cuando lo exija el acreedor, siempre que haya trascurrido el tiempo necesario para el cumplimiento de la obligación (artículo 2080, último párrafo, del Código Civil).

NUESTROS DERECHOS

b) Lugar de entrega

En el título sexto, que regula al contrato de arrendamiento, no se encuentra ningún artículo que se refiera al lugar de entrega del bien arrendado, por ello debemos remitirnos a la teoría general de las obligaciones; al respecto, los artículos 2082 y 2083 del Código Civil, estatuyen:

Artículo 2082. Por regla general, el pago debe de hacerse en el domicilio del deudor, salvo que las partes convinieren otra cosa, o que lo contrario se desprenda de las circunstancias, de la naturaleza de la obligación o de la ley.

Si se han designado varios lugares para hacer el pago, el acreedor puede elegir cualquiera de ellos.

Artículo 2083. Si el pago consiste en la tradición de un inmueble o en prestaciones relativas al inmueble, deberá hacerse en el lugar donde éste se encuentre.

De ahí entonces que, si la obligación del arrendador consiste en conceder el uso o goce temporal de un automóvil y no se pactó el lugar de entrega, el pago debe de hacerse en el domicilio del arrendador, puesto que éste es deudor.

c) Gastos de entrega

Tampoco existe precepto dentro del articulado del contrato de arrendamiento que se refiera a los gastos de entrega del bien arrendado; por tanto, debemos acudir a las reglas generales de la teoría general de las obligaciones

DERECHOS DEL ARRENDADOR

así, el artículo 2086 del Código Civil preceptúa que: “Los gastos de entrega serán de cuenta del deudor, si no se hubiere estipulado otra cosa.”

d) Características de la entrega

El arrendador debe entregar el bien arrendado, el bien convenido con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; si no hubo convenio expreso, para aquel que por su misma naturaleza estuviera destinado. Esta solución nos la da el artículo 2412, fracción I, del Código Civil.

B. Obligación de hacer consistente en conservar el bien arrendado

Los artículos 2412 fracción II, 2415, 2416, 2417, 2444 y 2445 del Código Civil, se refieren a esta obligación, a la que la doctrina la ha caracterizado como una obligación de conservar la cosa.

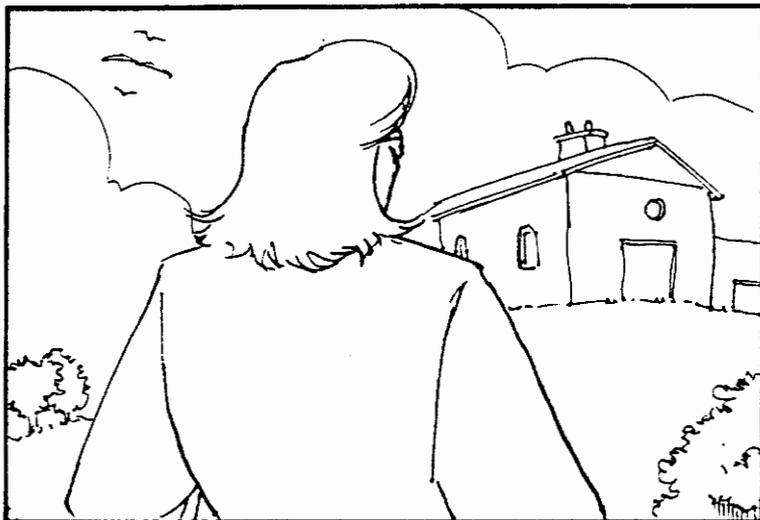
Artículo 2412. El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:

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

Artículo 2415. El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del arrendador, a la brevedad posible, la necesidad de las reparaciones, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que su omisión cause.

Artículo 2416. Si el arrendador no cumpliera con hacer las reparaciones necesarias para el uso a que esté destinada la cosa, quedará a elección del arrendatario rescindir el arren-

NUESTROS DERECHOS



damiento u ocurrir al juez para que estreche al arrendador al cumplimiento de su obligación, mediante el procedimiento rápido que se establezca en el Código de Procedimientos Civiles.

Artículo 2417. El juez, según las circunstancias del caso, decidirá sobre el pago de los daños y perjuicios que se causen al arrendatario por falta de oportunidad en las reparaciones.

Artículo 2444. El arrendatario debe hacer las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia que regularmente son causados por las personas que habiten el edificio.

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.

DERECHOS DEL ARRENDADOR

Para que el arrendatario pueda efectivamente usar y gozar del bien, necesita éste conservarse en un mismo estado, de ahí que el legislador haya prohibido al arrendador variar la forma del bien, artículo 2414 del Código Civil, así como ordena a éste que realice las reparaciones necesarias para mantener el bien en el mismo estado (artículo 2412, fracción II, del Código Civil).

Así entonces, el arrendador tiene la obligación de realizar las reparaciones necesarias importantes para que el arrendatario pueda usar y gozar del bien arrendado, pero también tiene la obligación de no variar la forma del bien; obligaciones que las debe observar de momento a momento, hasta que termine el contrato.

Pero también el legislador impuso la obligación de conservar el bien arrendado al arrendatario, obligación que se verá al estudiar las obligaciones del arrendatario, por el momento cabe decir que el arrendador está obligado a hacer las reparaciones necesarias, importantes, como reparar los deterioros que pongan en peligro el bien mismo; en tanto que el arrendatario está obligado a hacer las reparaciones más usuales, de poca importancia, esas que regularmente son causadas por el mismo uso del bien.

Ahora bien, ¿cuándo debe hacer las reparaciones importantes el arrendador, si él no está en condiciones de saber que el bien arrendado las necesita, puesto que él no

NUESTROS DERECHOS

está en posesión material del bien, ni menos puede vigilar el bien, puesto que no puede intervenir en el uso legítimo que hace el arrendatario? Entonces, para ello, el legislador impuso la obligación al arrendatario de notificar al arrendador tal necesidad; y si no cumple con dicha obligación es responsable de los daños y perjuicios que se ocasionen al arrendador (artículo 2419 del Código Civil).

La notificación a que se refiere el artículo 2419 del Código Civil, debe hacerse en los términos establecidos en el artículo 2080 del mismo ordenamiento.

En el caso que el arrendatario haya notificado la necesidad de las reparaciones y el arrendador no cumple con la obligación de hacer las reparaciones, el arrendatario puede optar por:

- Rescindir el contrato.
- Exigir judicialmente el cumplimiento de la obligación.
- La reducción de la renta en caso de pérdida parcial del uso.
- No pagar la renta, si la pérdida del uso es total.

A esto se refieren los siguientes artículos del Código Civil para el Distrito Federal:

Artículo 2416. Si el arrendador no cumpliera con hacer las reparaciones necesarias para el uso a que esté destinada la cosa, quedará a elección del arrendatario rescindir el arrendamiento u ocurrir al juez para que estreche al arrendador al cumplimiento de su obligación, mediante el procedimiento rápido que se establezca en el Código de Procedimientos Civiles.

Artículo 2417. El juez, según las circunstancias del caso, decidirá sobre el pago de los daños y perjuicios que se causen al arrendatario por falta de oportunidad en las reparaciones.

DERECHOS DEL ARRENDADOR

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 a la rescisión del contrato, si la pérdida del uso dura más de dos meses en sus respectivos casos.

Las anteriores disposiciones derogan a las reglas contenidas en las obligaciones de hacer, que se estudian en la teoría general de obligaciones civiles, puesto que los artículos 1949 y 2027 preceptúan:

Artículo 1949. La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe.

El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. También podrá pedir la resolución aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible.

Artículo 2027. Si el obligado a prestar un hecho no lo hiciere, el acreedor tiene derecho de pedir que a costa de aquél se ejecute por otro, cuando la sustitución sea posible.

Esto mismo se observará si no lo hiciere de la manera convenida. En este caso el acreedor podrá pedir que se deshaga lo mal hecho.

En esos términos, el artículo 2416 no obliga al arrendador al pago de los daños y perjuicios, situación ésta que sí acontece en los contratos bilaterales, con excepción al de arrendamiento, puesto que en aquellos el perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos (artículo 1949 del Código Civil); es decir, en tal situación no se aplica el artículo 1949, sino que en todo

NUESTROS DERECHOS

caso debe de estarse a lo dispuesto por el artículo 2417 del Código Civil, que estatuye: “El juez, según las circunstancias del caso, decidirá sobre el pago de los daños y perjuicios que se causen al arrendatario por falta de oportunidad en las reparaciones”.

De la transcripción de este último precepto se tiene que los daños y perjuicios no se dan por la falta de reparaciones, como lo señala el artículo 1949 del Código Civil, sino como una pena, sanción que se impone al arrendador; además, dicho pago de daños y perjuicios queda al arbitrio judicial, esto según el artículo 2417 del Código Civil.

Además, el artículo 2416 rompe con lo dispuesto en el artículo 2027 del Código Civil, puesto que el primero de los citados no señala que si el arrendador no hiciere las reparaciones, el perjudicado tiene derecho de pedir que a costa de aquél se ejecute por otro, cuando la sustitución sea posible, ni menos a que, si la reparación no la hiciere de la manera convenida, el arrendatario tenga el derecho de pedir que se deshaga lo mal hecho, cuestiones éstas previstas por el artículo 2027 del Código Civil.

Siendo el artículo 2416 del Código Civil una norma especial, debe de estarse a su contenido, no así a lo dispuesto en la norma general, que viene siendo el artículo 2027 del mismo cuerpo de leyes.

DERECHOS DEL ARRENDADOR



C. Obligación de dar consistente en pagar las mejoras que el arrendatario haya hecho en el bien arrendado

Respecto a las mejoras que el arrendatario haya hecho en el bien arrendado, señala el artículo 2423 del Código Civil: “Corresponde al arrendador pagar las mejoras hechas por el arrendatario”:

- Si en el contrato, o posteriormente, lo autorizó para hacerlas y se obligó a pagarlas.
- Si se trata de mejoras útiles y por culpa del arrendador se rescindiere el contrato.
- Cuando el contrato fuere por tiempo indeterminado, si el arrendador autorizó al arrendatario para que hiciera mejoras, y antes de que transcurra el tiempo necesario para que el arrendatario quede compensa-

NUESTROS DERECHOS

do con el uso de las mejoras de los gastos que hizo, da el arrendador por concluido el arrendamiento.

En la práctica, es común encontrar un tipo de cláusula en donde se pacta que las mejoras a que se refieren las fracciones II y III de este precepto quedan a beneficio del bien arrendado. Tal cláusula debe declararse nula absolutamente, en términos del artículo 2424 del Código Civil, que señala:

Las mejoras a que se refieren las fracciones II y III del artículo anterior deben ser pagadas por el arrendador, no obstante que en el contrato se hubiese estipulado que las mejoras quedasen a beneficio de la cosa arrendada.

En efecto, esta es una norma prohibitiva y todo pacto en contrario es nulo absolutamente, en términos de lo dispuesto por el artículo 8o. del Código Civil.

Referente al tema, debe resaltarse que el Código Civil para el Distrito Federal establece en el artículo 2415, que el arrendatario debe poner en conocimiento del arrendador la necesidad de realizar determinadas reparaciones al inmueble; sin embargo, en la práctica no únicamente se trata de justificar que el arrendador tuvo conocimiento de que al inmueble deberían realizarse determinadas composuras, sino que debe probarse que se hizo al arrendador la comunicación más eficaz respecto a la necesidad de las reparaciones que urgen al bien, y sólo en el caso de que las autorice expresamente para ser realizadas, tendrá la obligación inmediata de cumplir su pago, pues de lo contrario queda deslindado de obligación alguna.

DERECHOS DEL ARRENDADOR

D. Obligación de no hacer

El arrendador está obligado a no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables, de acuerdo con el artículo 2412, fracción III, del Código Civil.

Dentro del título VI de dicho irdenamiento no existe disposición alguna que establezca sanción para el caso que el arrendador incumpla con la obligación de no hacer, por tanto debe de estarse a lo que establece el artículo 2028 del Código Civil, que estatuye: "El que estuviere obligado a hacer alguna cosa, quedará sujeto al pago de daños y perjuicios en caso de contravención. Si hubiere obra material, podrá exigir el acreedor que sea destruido a costa del obligado".

E. Obligación de hacer

El arrendador está obligado a garantizar el uso o goce pacífico del bien por todo el tiempo del contrato, según lo establece el artículo 2412, fracción IV, del Código Civil.

Artículo 2418. Lo dispuesto en la fracción IV del artículo 2412, no comprende las vías de hecho de terceros que no aleguen derechos sobre la cosa arrendada que impidan su uso o goce. El arrendatario, en esos casos, sólo tiene acción contra los autores de los hechos, y aunque fueren insolventes, no tendrá acción contra el arrendador. Tampoco comprende los abusos de fuerza.

NUESTROS DERECHOS

El arrendatario puede defenderse directamente, según este precepto, contra el perturbador, pudiendo utilizar los interdictos posesorios, como lo establece el artículo 2419.

F. Obligación de dar

El arrendador responde de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos del bien, anteriores al arrendamiento (artículo 2412, fracción V, del Código Civil).

Al respecto, preceptúan los artículos 2420, 2421, 2431 y 2434 del Código Civil:

Artículo 2420. Si el arrendador fuere vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada, puede el arrendatario reclamar una disminución en la renta o la rescisión del contrato y el pago de los daños y perjuicios que sufra.

Artículo 2421. El arrendador responde de los vicios o defectos de la cosa arrendada que impidan el uso de ella, aunque él no los hubiese conocido o hubiesen sobrevenido en el curso del arrendamiento, sin culpa del arrendatario. Éste puede pedir la disminución de la renta o la rescisión del contrato, salvo que se pruebe que tuvo conocimiento, antes de celebrar el contrato, de los vicios o defectos de la cosa arrendada.

Artículo 2431. Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si éste dura más de dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato.

Artículo 2434. Si la privación del uso proviene de la evicción del predio, se observará lo dispuesto en el artículo 2431, y si el arrendador procedió con mala fe, responderá también de los daños y perjuicios.

DERECHOS DEL ARRENDADOR

El artículo primeramente citado, señala el caso de evicción sobre una parte del bien arrendado; cuando ello sucede, el arrendatario tiene derecho a:

- Reclamar una disminución en el precio de la renta y continuar vigente el contrato.
- Pedir la rescisión y el resarcimiento por daños y perjuicios.

Tratándose de evicción parcial, el arrendador siempre está obligado al pago de daños y perjuicios cuando el arrendatario haga uso de la acción rescisoria.

En cambio, los artículos 2431 y 2434 se refieren al caso de evicción total; en este caso, el arrendatario tiene derecho:

- A que no se le cobre renta mientras dura el impedimento de uso y goce.
- Pedir la rescisión del contrato, pero sólo cuando el impedimento dure más de dos meses.

Como vemos aquí, a diferencia de la evicción parcial, el arrendador no está obligado al pago de los daños y perjuicios, a menos que el arrendador haya procedido con mala fe, artículo 2434 del Código Civil.

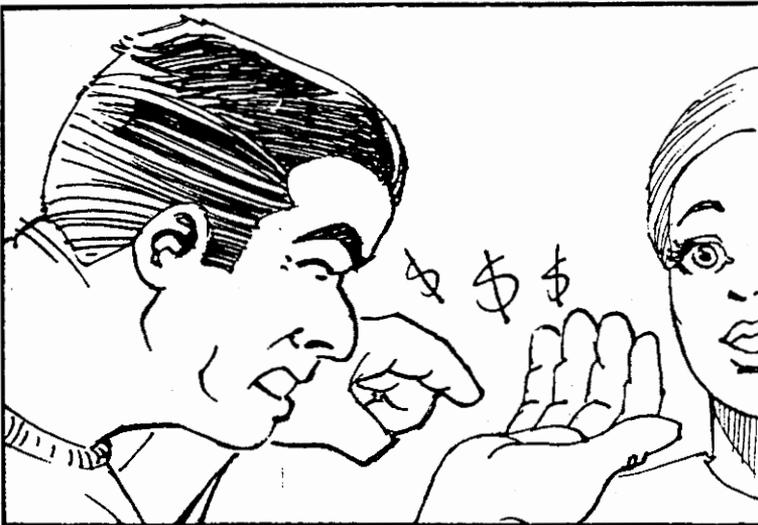
Así también, el arrendador responde de los vicios o defectos ocultos del bien arrendado que impidan su uso, aunque él no los hubiese conocido o hubiesen sobrevenido en el curso del arrendamiento, sin culpa del arrendatario. En este caso, el arrendatario puede pedir la disminución de la renta o la rescisión del contrato, salvo que el arrendador pruebe que el arrendatario tuvo conocimiento, antes de celebrar el contrato, de los vicios o defectos del bien arrendado (artículo 2421 del Código Civil).

NUESTROS DERECHOS

Así, de dicho precepto se desprende que el arrendador responde de los vicios ocultos, aun cuando él no los hubiese conocido o hubiesen sobrevenido en el curso del arrendamiento, sin culpa del arrendatario.

Requisitos que deben satisfacerse en caso de vicios o defectos ocultos del bien arrendado, para que proceda la responsabilidad del arrendador.

- Debe tratarse de vicios o defectos ocultos que impidan el uso del bien arrendado (artículo 2421 del Código Civil). En efecto, debe tratarse de vicios o defectos ocultos, puesto que así lo exige dicho precepto y no de vicios o defectos aparentes. Como excepción, el arrendador no responde de los vicios ocultos cuando hubiese advertido de los mismos y debe asumirlo el arrendatario, en este caso el vicio es aparente, por



DERECHOS DEL ARRENDADOR

tanto no procede la responsabilidad del arrendador por tales motivos.

- El vicio debe ser de tal naturaleza que impida el uso de la cosa (artículo 2421 del Código Civil). Es decir, el vicio debe ser de tal magnitud, que impida el uso y goce del bien por parte del arrendatario.
- Los vicios deben ser anteriores al arrendamiento (artículo 2412, fracción V, del Código Civil). Los vicios, además de que impidan el uso y goce del bien, deben ser ocultos, deben ser anteriores al arrendamiento, o bien haber sobrevenido en el curso del arrendamiento sin culpa del arrendatario.

XV. 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 sufrió reforma, en 1993, por decreto publicado en el *Diario Oficial* del 21 de julio, suprimiéndose la expresión "sin necesidad de desahucio". Por lo que la forma actual del citado precepto pudiera hacer pensar que resulta necesario el desahucio, lo que no es correcto, pues

NUESTROS DERECHOS

basta que llegue el día prefijado para que concluya el pacto arrendaticio.

La regla anterior tiene su excepción prevista en el artículo 2487, 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 2487. 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, ya que continúa por tiempo indeterminado.

Si el contrato se pactó por tiempo indeterminado, concluye a voluntad, 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).

DERECHOS DEL ARRENDADOR

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 destruir.

3. *Por nulidad*

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

Sin embargo,

en el contrato de arrendamiento esto no sucede, por tratarse de un contrato de ejecución sucesiva, no produce efectos retroactivos sino que sólo cesan sus efectos, pues es imposible devolver el uso y goce que ha disfrutado el arrendatario del bien objeto del arrendamiento.

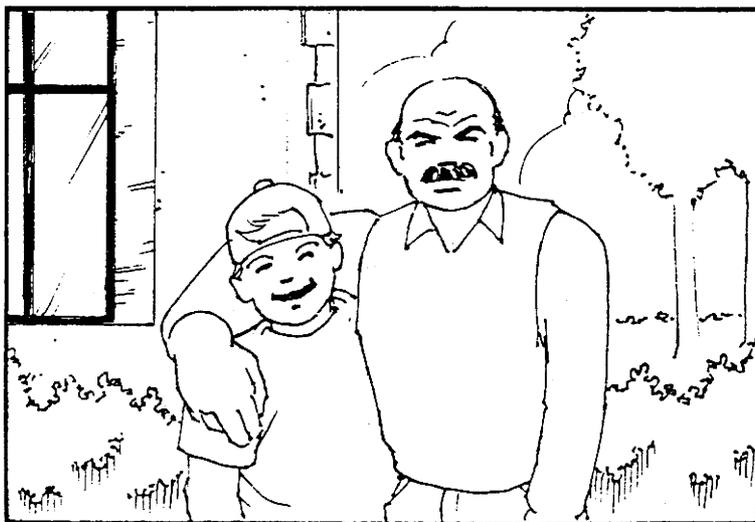
NUESTROS DERECHOS

4. *Por rescisión*

Entendemos por rescisión la facultad que tiene la víctima 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; por tanto, resulta ocioso que se regulara en el artículo 2483, fracción IV, ya que el acto jurídico bilateral de arrendamiento termina por rescisión.

Por regla general, el contrato de arrendamiento no termina cuando fallece el arrendador o arrendatario, salvo pacto en contrario.



DERECHOS DEL ARRENDADOR

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 por qué 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 el o la cónyuge supérstite, el o la concubina, los hijos y los ascendientes consanguíneos o por afinidad del arrendatario fallecido, se subrogan 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 que suele suceder que 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

NUESTROS DERECHOS

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

5. *Por confusión*

Dice el artículo 2206 del Código Civil: "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, aplicado al contrato de arrendamiento, se produce 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 transmitir la propiedad, tenemos la expropiación. Cuando ésta se verifica durante la vigencia del contrato de arrendamiento, éste 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, vocablo 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 en consecuencia, el contrato concluye por falta de objeto materia del acto jurídico.

Lo que hemos señalado constituye una regla especial con relación a la regla general contenida en el artículo 2409 del Código Civil:

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.

Derechos del arrendador, editado por el Instituto de Investigaciones Jurídicas y la Dirección General de Publicaciones y Fomento Editorial de la UNAM, se terminó de imprimir en marzo del año 2001 en los Talleres de Litofasesa, S. A. de C. V., Prolongación Tlatenco núm. 35, col. Santa Catarina, C. P. 02250. Los interiores se imprimieron en papel cultural de 90 grs.

Juan Luis González Alcántara

Licenciatura, especialización, maestría y doctorado en derecho por la Facultad de Derecho de la UNAM; maestría en derecho corporativo por el Colegio Superior de Ciencias Jurídicas; maestría en artes, The Fletcher School of Law and Diplomacy; cursos de posgrado en la Universidad de Harvard (Estados Unidos) y Tufts (Suecia).

Ha publicado: *Los derechos humanos; Teoría pedagógica; Análisis del Acuerdo General sobre Aranceles Aduaneros y de Comercio; La grandeza de Roma; Pedagogía y enseñanza del derecho; Consideraciones en torno a la Ley Federal de Competencia de México*. Editor de la revista *Anales de Jurisprudencia*.



Dirección General de Publicaciones
y Fomento Editorial



ISBN 968-36-9032-7



9 789683 690326