

CENTENARIO
1917 2017
CONSTITUCIÓN POLÍTICA
DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

DERECHOS DE LAS PERSONAS ARRENDADORAS Y ARRENDATARIAS

Juan Luis González Alcántara Carrancá



BIBLIOTECA
CONSTITUCIONAL
INEHRM-IIJ



NUESTROS
DERECHOS

INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS-UNAM
INSTITUTO NACIONAL DE ESTUDIOS HISTÓRICOS DE LAS REVOLUCIONES DE MÉXICO
SECRETARÍA DE CULTURA

BIBLIOTECA
CONSTITUCIONAL
INEHRM-IIJ



NUESTROS
DERECHOS

Derechos

de las personas arrendadoras
y arrendatarias

N U E S T R O S D E R E C H O S

CENTENARIO



CONSTITUCIÓN POLÍTICA
DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

CENTENARIO
1917 2017
CONSTITUCIÓN POLÍTICA
DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

COMITÉ PARA LA CONMEMORACIÓN
DEL CENTENARIO DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA
DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

ENRIQUE PEÑA NIETO

Presidente de los Estados Unidos Mexicanos

JESÚS ZAMBRANO GRIJALVA
*Presidente de la Cámara de Diputados
del Congreso de la Unión*

ROBERTO GIL ZUARTH
*Presidente de la Cámara de Senadores
del Congreso de la Unión*

LUIS MARÍA AGUILAR MORALES
*Presidente de la Suprema Corte de Justicia de la Nación
y del Consejo de la Judicatura Federal*

REPRESENTANTES

PODER EJECUTIVO FEDERAL

MIGUEL ÁNGEL OSORIO CHONG
Secretario de Gobernación

RAFAEL TOVAR Y DE TERESA
Secretario de Cultura

PODER LEGISLATIVO FEDERAL

DANIEL ORDOÑEZ HERNÁNDEZ
Diputado Federal

ENRIQUE BURGOS GARCÍA
Senador de la República

PODER JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN

JOSÉ RAMÓN COSSIO DÍAZ
*Ministro de la Suprema Corte
de Justicia de la Nación*

MANUEL ERNESTO SALOMA VERA
*Magistrado Consejero
de la Judicatura Federal*

PATRICIA GALEANA
Secretaria Técnica

CONSEJO ASESOR

Sonia Alcántara Magos
Héctor Fix-Zamudio
Sergio García Ramírez
Olga Hernández Espíndola
Ricardo Pozas Horcasitas

Rolando Cordera Campos
Rogelio Flores Pantoja
Javier Garciadiego
Sergio López Ayllón
Pedro Salazar Ugarte

Héctor Fix-Fierro
José Gamas Torruco
Juan Martín Granados Torres
Aurora Loyo Brambila
Gloria Villegas Moreno

CULTURA
SECRETARÍA DE CULTURA



SECRETARÍA DE CULTURA

Secretario de Cultura
Rafael Tovar y de Teresa



INSTITUTO NACIONAL DE ESTUDIOS
HISTÓRICOS DE LAS REVOLUCIONES DE MÉXICO

Directora General
Patricia Galeana

Consejo Técnico Consultivo

Fernando Castañeda Sabido

Luis Jáuregui

Álvaro Matute

Érika Pani

Ricardo Pozas Horcasitas

Salvador Rueda Smithers

Rubén Ruiz Guerra

Enrique Semo

Mercedes de Vega Armijo

Gloria Villegas Moreno



INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS

Pedro Salazar Ugarte
Director

Francisco Ibarra Palafox
Secretario Académico

SERIE NUESTROS DERECHOS

COORDINACIÓN EDITORIAL

Raúl Márquez Romero
Secretario Técnico

Wendy Vanesa Rocha Cacho
Jefa del Departamento de Publicaciones

Alan Francisco Osorio Aragón
Cuidado de la edición

Ana Julieta García Vega
Formación en computadora

Jessica Quiterio Padilla
Diseño de interiores

Diana Chagoya González
Diseño de portada

Derechos de las personas arrendadoras y arrendatarias

NUESTROS DERECHOS

JUAN LUIS GONZÁLEZ ALCÁNTARA



INSTITUTO NACIONAL DE ESTUDIOS HISTÓRICOS
DE LAS REVOLUCIONES DE MÉXICO
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS

KGF46.D65

G66

2016 González Alcántara, Juan Luis

Derechos de las personas arrendadoras y arrendatarias. Nuestros Derechos I
Juan Luis González Alcántara; presentación Patricia Galeana – Ciudad de México: Secretaría de Cultura, Instituto Nacional de Estudios Históricos de las Revoluciones de México, Universidad Nacional Autónoma de México, Instituto de Investigaciones Jurídicas, 2016

141 páginas (Colección Biblioteca Constitucional. Serie Nuestros Derechos)

ISBN de la Colección (obra completa) 978-607-9276-57-7

ISBN de la Serie 978-607-9419-27-1

ISBN 978-607-9419-66-0

1. Personas arrendadoras y arrendatarias-México

I.t.

Primera edición: 2000

Segunda edición: 2001

Tercera edición: 29 de mayo de 2016

DR © 2016. Universidad Nacional Autónoma de México

INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS

Circuito Maestro Mario de la Cueva s/n

Ciudad de la Investigación en Humanidades

Ciudad Universitaria, 04510 Ciudad de México

DR © 2016. INEHRM

Francisco I. Madero, núm. 1, colonia San Ángel

Delegación Álvaro Obregón, 01000 Ciudad de México

Impreso y hecho en México

Colección Biblioteca Constitucional 978-607-9276-57-7

Serie Nuestros Derechos 978-607-9419-27-1

Derechos de las personas arrendadoras y arrendatarias 978-607-9419-66-0

CONTENIDO

XIII	•••	Nuestros derechos a través de la historia
	•••	Patricia GALEANA
XVII	•••	Presentación
	•••	Pedro SALAZAR UGARTE
XXI	•••	Prólogo
	•••	Miguel CARBONELL

PRIMERA PARTE EL CONCEPTO DE DERECHO DEL ARRENDADOR Y ARRENDATARIO

3	•••	I. Introducción
5	•••	II. Marco jurídico
5	•••	Contrato de arrendamiento
6	•••	III. Terminología
7	•••	IV. Función económica y jurídica
7	•••	V. Caracteres
9	•••	VI. Especies del contrato de arrendamiento
9	•••	1. Arrendamiento mercantil
12	•••	2. Arrendamiento administrativo
14	•••	3. Arrendamiento financiero
17	•••	4. Arrendamiento civil
17	•••	VII. Naturaleza jurídica

20	•	VIII. Comparación del arrendamiento con otros contratos
20	•	1. Arrendamiento y compraventa
22	•	2. Arrendamiento y comodato
23	•	3. Arrendamiento y el derecho real de usufructo
24	•	IX. Bienes susceptibles de ser arrendados

SEGUNDA PARTE
EJERCICIO DEL DERECHO

29	•	X. Sistemática jurídica del arrendamiento
29	•	XI. Capacidad y poder necesario para celebrar el contrato de arrendamiento
30	•	1. Capacidad y poder para dar en arrendamiento
36	•	2. Capacidad y poder para recibir en arrendamiento
37	•	XII. La forma en el contrato de arrendamiento
38	•	XIII. El arrendador
38	•	1. Derechos del arrendador
40	•	2. Obligaciones del arrendador
40	•	A. Obligaciones de dar consistente en la enajenación temporal del uso o goce de cosa cierta
42	•	B. Obligación de hacer consistente en conservar el bien arrendado
46	•	C. Obligación de dar consistente en pagar las mejoras que el arrendatario haya hecho en el bien arrendado
47	•	D. Obligación de no hacer
48	•	E. Obligación de hacer
48	•	F. Obligación de dar

50	•	XIV. El arrendatario
51	•	1. Derechos del arrendatario
57	•	El precio
60	•	2. Reducción del precio del arrendamiento
61	•	3. Exoneración del pago de la renta
63	•	A. Reparaciones y mejoras al bien arrendado
66	•	B. El derecho de preferencia
70	•	4. Obligaciones del arrendatario
70	•	A. Obligación de dar
71	•	B. Obligación de hacer consistente en cuidar y conservar el bien arrendado
73	•	C. Obligación de hacer consistente en servirse del bien arrendado solamente para el uso convenido conforme a la naturaleza y destino de él (artículo 2425, fracción III, del Código Civil)
73	•	D. Obligación de dar consistente en restituir el bien (artículo 2398 del Código Civil)
74	•	E. Obligación del arrendatario de responder por el bien arrendado
76	•	F. Obligación de hacer consistente en asegurar el bien arrendado
76	•	XV. Naturaleza jurídica del arrendatario
77	•	XVI. Modos de terminación del contrato de arrendamiento
77	•	1. El cumplimiento del plazo
78	•	2. Por convenio expreso
78	•	3. Por nulidad

78	••	4. Por rescisión
80	••	5. Por confusión
80	••••	6. Por pérdida o destrucción total del bien arrendado, por caso fortuito o fuerza mayor
80	••••	7. Por expropiación del bien arrendado por utilidad pública
81	••••	8. Por evicción del bien dado en arrendamiento
83	••	Bibliografía
85	••	Anexos

NUESTROS DERECHOS A TRAVÉS DE LA HISTORIA

La primera Declaración Universal de los Derechos del Hombre y del Ciudadano proclamó que todos los hombres nacen libres e iguales ante la ley, en la Revolución francesa de 1789. Se exigió al Estado el respeto de todas las libertades y la igualdad jurídica, con la supresión de fueros y privilegios. Antes, los nobles ingleses habían iniciado el proceso de límites a la Monarquía con la Carta Magna de 1215.

Los derechos de los ciudadanos y sus garantías se establecieron desde el *Bill of Rights* de la Revolución inglesa de 1689; la Constitución de Virginia de 1776; las enmiendas o adiciones a la Constitución americana de 1787, y las Constituciones francesas de 1791, 1793 y 1795, así como en todas las Constituciones que se promulgaron a lo largo del siglo XIX.

En México, la Constitución de 1814 estableció los derechos humanos de carácter individual y señaló que “la felicidad del pueblo y de cada uno de los ciudadanos, consiste en el goce de la igualdad, seguridad, propiedad y libertad. La íntegra conservación de estos derechos es el objeto de la institución de los gobiernos y el único fin de las asociaciones políticas”.

El Acta Constitutiva de la Federación de 1824 dispuso que “la nación está obligada a proteger por leyes sabias y justas los derechos del hombre y del ciudadano”, y a lo largo de la Constitución de 1824 se incluyeron diversos derechos fundamentales. Por su parte, la Constitución Federal de 1857 reconoció que “los derechos del hombre son la base y el objeto de las instituciones

sociales. En consecuencia, declara que todas las leyes y todas las autoridades del país deben respetar y sostener las garantías que otorga la presente Constitución”.

Fue en la Constitución mexicana de 1917 donde se estableció por primera vez en el mundo, la obligación del Estado de proteger no sólo los derechos individuales, sino también los derechos sociales de los trabajadores, del campo y de la ciudad.

Después de la Segunda Guerra Mundial, en la Declaración Universal de 1948, se reconocieron no sólo los derechos de los hombres, sino también los de las mujeres como seres humanos. A partir de entonces se han firmado más de cien tratados y convenciones internacionales para el respeto a los derechos humanos de todas las personas.

En nuestro país, en 1990 se creó la Comisión Nacional de Derechos Humanos y en 2011 se hicieron importantes reformas constitucionales en materia de derechos humanos y de amparo,¹ marcando un nuevo paradigma para el respeto y garantía de nuestros derechos.

El artículo 1o. de nuestra Constitución ahora dice a la letra: “En los Estados Unidos Mexicanos todas las personas gozarán de los derechos humanos reconocidos en esta Constitución y en los tratados internacionales de los que el Estado mexicano sea parte, así como de las garantías para su protección, cuyo ejercicio no podrá restringirse ni suspenderse, salvo en los casos y bajo las condiciones que esta Constitución establece”. Asimismo, señala que “las normas relativas a los derechos humanos se interpretarán de conformidad con esta Constitución y con los tratados internacionales de la materia favoreciendo en todo tiempo a las personas la protección más amplia”.

Asimismo, la fracción I del artículo 103 señala que los tribunales de la federación resolverán toda controversia que se suscite “por normas generales, actos u omisiones de la autoridad que violen los derechos humanos reconocidos y las garantías otorgadas para su protección por esta Constitución, así como por los tratados internacionales de los que el Estado mexicano sea parte”.

¹ El 6 y 10 de junio de 2011 se publicaron, respectivamente, en el *Diario Oficial de la Federación*.

En el mismo sentido, en 2013, la Suprema Corte de Justicia de la Nación² reiteró que los tratados internacionales en materia de derechos humanos son equiparables a la Constitución.

Ahora, en el marco de la conmemoración del centenario de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México y el Instituto Nacional de Estudios Históricos de las Revoluciones de México de la Secretaría de Educación Pública presentan la actualización de la serie Nuestros Derechos³ con el propósito de contribuir al conocimiento de nuestra carta magna y de las leyes que nos rigen, así como de nuestros derechos y obligaciones.

El *derecho* es el conjunto de normas que regula nuestra convivencia y es el medio para acceder a la justicia. Determina asimismo las funciones del Estado, con el objetivo de lograr el bienestar de la sociedad. La Constitución es la fuente de las normas jurídicas de una sociedad democrática. La cultura de la legalidad garantiza la vigencia del Estado de derecho, esencial para la convivencia social.

Uno de los principales objetivos de la conmemoración del centenario de la Constitución de 1917 es difundir su contenido y concientizar sobre la importancia del cumplimiento de las normas que nos hemos dado, así como reflexionar sobre los mejores mecanismos para hacer efectivos los derechos fundamentales. Conociendo nuestra legislación podremos ejercer mejor nuestros derechos y exigir su observancia.

La serie Nuestros Derechos busca que todos los sectores de la sociedad conozcan tanto los derechos contenidos en la Constitución como en los instrumentos internacionales que nuestro país ha firmado.

A través de los volúmenes que componen la serie Nuestros Derechos el lector podrá conocer la conceptualización del derecho y los derechos que otorga nuestro orden jurídico. Entre ellos se

² Resolución de la contradicción de tesis 293/2011.

³ La primera edición fue coordinada por la doctora Marcia Muñoz de Alba Medrano y publicada por la LXVIII Legislatura de la Cámara de Diputados y el Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM en el 2000.

encuentran los derechos de las niñas y los niños; las mujeres; las comunidades indígenas; las familias; la comunidad LGTBI (lesbianas, gays, bisexuales, trans e intersex); las personas divorciadas; los inmigrantes; los extranjeros; los trabajadores del campo y de la ciudad; los derechos de propiedad intelectual; los de las personas en reclusión; los detenidos y sujetos a proceso; el derecho al medio ambiente; los derechos de los consumidores, de los arrendatarios, de los usuarios de la banca, de los propietarios y de los creyentes.

Los autores de las obras de la presente serie son destacados especialistas en la rama que abordan. El lector encontrará de forma accesible la explicación de sus derechos de acuerdo con el tema correspondiente, así como los antecedentes y su situación en la legislación nacional e internacional actual. Para identificar cuáles son los procedimientos previstos en la ley y, en su caso, saber ante qué instancias se puede solicitar el asesoramiento necesario para ejercer sus derechos.

Como se establece en el artículo 3o. de la Constitución, la democracia no solamente es una estructura jurídica y un régimen político, sino también “un sistema de vida”.

Patricia GALEANA

*Instituto Nacional de Estudios Históricos
de las Revoluciones de México*

PRESENTACIÓN

La serie Nuestros Derechos nació como una iniciativa desde la academia, en coordinación con las instituciones de representación democrática, para llevar a un público amplio información accesible sobre una cuestión medular: los derechos de los que son titulares las personas en nuestro país. La edición original, como recuerda Miguel Carbonell en el Prólogo que acompaña a los diferentes volúmenes, se remonta al año 2000 cuando, bajo la dirección de Diego Valadés, el Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México (IIJ-UNAM) se dio a la tarea de coordinar los textos que la componen. Esos trabajos fueron reeditados en 2001 y, ahora, han sido objeto de actualizaciones para esta nueva edición especial que ve la luz en el contexto de los festejos por el centenario de la Constitución de 1917.

Si bien no se trata de un catálogo exhaustivo que abarque la totalidad de derechos de los que somos titulares, la serie ofrece textos sobre derechos emblemáticos y, en cierta medida, poco convencionales. Además lo hace centrandó la atención en los titulares de los mismos. Los lectores podrán conocer los derechos de los usuarios de la banca, de los autores, artistas e inventores, de los propietarios o de los consumidores. Pero también, en paralelo, tendrán la posibilidad de conocer derechos de grupos especialmente vulnerables, como es el caso de los migrantes, de las niñas y niños, así como el derecho relativo a la diversidad sexual. Y, en paralelo, si así lo deciden, podrán adentrarse en el abanico de derechos que corresponden a los internos en el sistema penitencia-

rio mexicano, a los creyentes, a los trabajadores en el sistema de salud o a las personas divorciadas.

Así las cosas, se trata de derechos concretos de las personas de a pie. De hecho, como puede observarse, en la serie se ofrece una selección de temas que no pretende brindar una visión abstracta o academicista de los derechos de las personas sino que, por el contrario, se propone evidenciar la dimensión práctica y útil de un tema tan relevante. Por ello los textos se decantan hacia la reconstrucción de los derechos de sujetos concretos y no hacia la reflexión filosófica —sin duda también relevante— sobre lo que son e implican estos bienes jurídicos fundamentales. De esta manera, los libros están destinados a las personas que, en los diferentes roles sociales y circunstancias en los que interactúan con las demás, se convierten en titulares de diversos derechos. Y esas personas somos todos nosotros.

En el origen de la serie descansa una premisa y una preocupación que no han perdido vigencia. La premisa es que los derechos sólo adquieren un sentido y un valor plenos cuando son ejercidos. La preocupación emerge porque muchas personas desconocen cuáles son sus derechos y, por lo mismo, no se encuentran en condiciones de ejercerlos. Así las cosas, el desconocimiento impacta de manera directa en la eficacia de esta agenda estratégica. Y eso compromete el futuro de nuestro país. Si reconocemos que una sociedad civilizada —libre e incluyente— sólo es aquella en la que todas las personas ejercen realmente sus derechos, tenemos que nuestro país está lejos de esa civilidad. Recordemos la distinción propuesta por Avishai Margalit: “...distingo entre una sociedad decente y una civilizada. Una sociedad civilizada es aquella cuyos miembros no se humillan unos a otros, mientras que una sociedad decente es aquella cuyas instituciones no humillan a las personas”.*

Para que esa humillación no se verifique, ni en su dimensión social ni en su dimensión institucional, resulta fundamental que las relaciones de las personas entre sí y las de éstas con el Estado

* Cfr. Margalit, A., *La sociedad decente*, Barcelona, Paidós, 2010, p. 15. Retomo la cita del texto “Sobre decencia, desigualdades y consenso socialdemócrata”, de Rodolfo Vázquez, al que he tenido acceso en versión preliminar.

se ejerzan bajo la lógica de los derechos y no bajo la fuerza de los privilegios. Porque, como ha sostenido Luis Salazar Carrión, sólo así tendremos una sociedad de ciudadanos y no una comunidad de clientelas. Es decir, solamente de esta manera lograremos edificar una sociedad que sea, al mismo tiempo, decente y civilizada.

Esta serie de textos —desde el acotado nicho que corresponde al pensamiento en la construcción de la cultura— quiere incidir en esa dirección. Estamos convencidos de que las dinámicas sociales cambian con el tiempo y sabemos que es posible incidir en la dirección de esas transformaciones. En el Instituto de Investigaciones Jurídicas estamos comprometidos con la agenda de los derechos y, por lo mismo, apostamos por ese parador como horizonte. Ojalá que estos libros sirvan como un medio para sumar aliados para esa causa civilizatoria.

Como adelanté al inicio de estas páginas, esta edición aparece en un momento especial. En febrero de 2017 la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos cumplirá cien años de vigencia, y con ese motivo se han emprendido y se seguirán emprendiendo múltiples iniciativas culturales, políticas y académicas. La finalidad de estos esfuerzos es celebrar al documento constitucional que sentó las bases para la modernización política y social de nuestro país pero, al mismo tiempo, invitar a una reflexión crítica sobre lo que nos falta por hacer. Y nuestro principal pendiente es el de convertir a nuestra sociedad en una verdadera sociedad de derechos. De ahí la relevancia de los textos que usted tiene en sus manos.

La reedición de los trabajos de la serie Nuestros Derechos constituye una de las aportaciones del IIJ-UNAM, en estrecha coordinación con el Comité para la Conmemoración del Centenario de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, para el aniversario constitucional. Nuestros esfuerzos conjuntos, en buena medida, han sido posibles por el talento y el profesionalismo de la doctora Patricia Galeana, secretaria técnica de dicho Comité y directora general del Instituto Nacional de Estudios Históricos de las Revoluciones de México, a quien expreso mi reconocimiento. Lo mismo vale para su equipo de

trabajo y para los autores de los textos y el personal de la Secretaría Técnica del Instituto de Investigaciones Jurídicas, a cargo de Raúl Márquez, quienes han hecho posible esta publicación. Enhorabuena por el esfuerzo y, sobre todo, por el resultado.

Pedro SALAZAR UGARTE
Director IIJ-UNAM

PRÓLOGO

La Universidad Nacional Autónoma de México tiene tres funciones básicas de acuerdo con lo que señala su Ley Orgánica: ejercer la docencia, realizar investigación y difundir la cultura.

No es exagerado señalar que el libro que el lector tiene entre las manos cumple con esos tres propósitos. Sirve a la docencia en la medida en que perfectamente puede ser utilizado en un salón de clases para formar a futuros abogados o a profesionistas de otras ramas de las ciencias sociales; es un producto de investigación dado el alto nivel de su autor, por su calidad de miembro de uno de los institutos de investigaciones jurídicas más prestigiosos a nivel mundial; y a la vez es un ejercicio de difusión de la cultura, puesto que los temas de derechos humanos representan por sí mismos la expresión del desarrollo cultural y moral de la humanidad entera.

El origen de la serie Nuestros Derechos, de la que el presente texto forma parte, se remonta al año 2000, cuando el doctor Diego Valadés, a la sazón director del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, impulsó su primera edición, que alcanzó en poco tiempo varias reimpressiones. Esta segunda edición surge por el impulso y fecunda creatividad del anterior director del Instituto de Investigaciones Jurídicas, el doctor Héctor Fix-Fierro, quien ha sabido aquilatar como es debido las cosas positivas que se habían hecho en las anteriores administraciones de nuestra institución.

Para esta segunda edición le hemos pedido a los autores que actualicen y pongan al día sus textos, pero siempre respetando la idea original en el sentido de que debía tratarse de textos que no excedieran de una determinada extensión, que fueran lo más claros y

pedagógicos que fuera posible y que tuvieran una cierta vocación “práctica”, en el sentido de que no se incluyeran demasiadas reflexiones teóricas o puramente doctrinales, sino que la exposición de cada autor estuviera dirigida a ofrecer fundamentos aplicados para entender el significado y alcance de nuestros derechos en el mundo real.

Hemos aprovechado esta nueva oportunidad de difusión del pensamiento jurídico para incluir temas novedosos, cuyo desarrollo le fue encargado a jóvenes pero ya muy destacados juristas. El resultado queda desde luego a juicio de los lectores.

La tarea realizada a lo largo de más de 70 años por el Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM ha permitido ir generando una más sólida —aunque todavía incipiente y sin duda poco robusta— cultura jurídica. Esta colección se propone abonar en esa noble tarea: incidir en el conocimiento y difusión cultural de los derechos que tenemos todas las personas, o bien que tienen las personas que se encuentran en una determinada posición jurídica, derivada de sus relaciones familiares, de su ocupación laboral, de sus preferencias sexuales, de su creatividad, etcétera.

Tienen razón quienes afirman que la forma más impune en que se puede violar un derecho se produce cuando el titular de ese derecho no sabe que lo tiene. Pero también es cierto que el conocimiento de nuestros derechos es un paso indispensable para poder hacerlos efectivos en la práctica.

La escuela, en sus niveles de educación básica y media superior, es un espacio natural de aprendizaje de la cultura jurídica, pero no debemos limitarnos a esa etapa de la vida de las personas. En realidad, sobre nuestros derechos se puede (y se debe) seguir aprendiendo siempre. Es un esfuerzo que debe hacer cada persona y que estamos seguros que valdrá la pena.

Los derechos que tenemos todos conforman la columna vertebral de cualquier sistema democrático y son un excelente indicador del grado de desarrollo de un país. En la medida en que los derechos humanos sean respetados y estén efectivamente garantizados de forma universal, estaremos en posibilidad de elevar de manera muy significativa el nivel de vida de las personas. Una vida que vale la pena vivirse es aquella en la que los derechos más básicos no son violados cotidianamente.

Los derechos humanos nos suministran la posibilidad de alcanzar nuestros planes en la vida, lo que equivale a decir que nos permiten desarrollar toda nuestra potencialidad como seres humanos. En eso consiste la autonomía moral que tenemos las personas, a diferencia de otros seres vivos que habitan sobre la tierra.

Pero además, los derechos humanos le dan contenido al sistema democrático. No es cierto que la democracia se agote o se resuma en los procesos electorales y en las campañas políticas. Las elecciones libres y auténticas son desde luego un requisito de todo sistema democrático, pero no agotan las posibilidades de manifestación de la democracia. Para los seres humanos es tan importante poder votar como tener asegurados el derecho a la salud, a la educación, al medio ambiente, al debido proceso legal, a no ser discriminados o torturados, etcétera. Un gobierno que no respete esos derechos y haga todo lo que esté a su alcance para realizarlos en la práctica no puede llamarse democrático, por más que haya accedido al poder a través de comicios transparentes y competidos.

Por lo tanto, existen muchas y muy buenas razones por las que debemos esforzarnos entre todos para conocer y hacer efectivos nuestros derechos. De esa manera estaremos contribuyendo a elevar la calidad de vida de las personas que habitan en nuestro país y lo haremos también más democrático. En el fondo, de lo que se trata —para decirlo en breve— es de difundir aquello que nos hace mejores personas y que nos permite colectivamente construir sociedades más justas. Vale la pena poner en ello el mayor de nuestros esfuerzos, como lo han hecho todos los autores que han contribuido de manera ejemplar y rigurosa a conformar este nuevo proyecto editorial de la UNAM que ahora ve la luz. Ojalá que se difunda mucho y alcance todos los objetivos que nos propusimos quienes participamos en su creación.

Miguel CARBONELL
Investigador IIJ-UNAM

PRIMERA PARTE

EL CONCEPTO DE DERECHO
DEL ARRENDADOR Y ARRENDATARIO

I. INTRODUCCIÓN

La “vivienda” como objeto de tratamiento de la ciencia del derecho, tiene un lugar, muy en particular, con relación a nuestro orden jurídico nacional, de ahí que tal concepto jurídico, tenga hasta una regulación específica en nuestra Constitución Política de los Estados Unidos, en concreto en su artículo 4o., que, entre otras cosas establece: “Toda familia tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa. La ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo...”; sin embargo, a pesar de que tal norma fundamental establece categóricamente que “todas las familias tienen derecho a disfrutar una vivienda digna y decorosa”, hay que entenderla en su contexto, es decir, como una “norma programática”, lo que en términos llanos significa, que obligan únicamente al Estado para que expidan las leyes o instrumenten las políticas públicas necesarias que permitan a los ciudadanos “poder acceder” o tener “condiciones de posibilidad” para adquirir una vivienda decorosa y digna, pero no garantizan *per se* que todas las familias puedan contar con una vivienda propia.

Es por eso, que dentro de los diversos aspectos que se encuentran involucrados en “el arrendamiento”, uno de los principales es el de la problemática económico-social que representa en la actualidad el dar solución a la vivienda para muchas familias, sobre todo en grandes ciudades en donde se celebran a diario miles de contratos de arrendamiento, que son vistos por muchos ciudadanos como un simple formato adquirible en una papelería, pero

que tienen muchas implicaciones, sobre todo en su dimensión jurídica-normativa, cuya complejidad varía según los aspectos volitivos que deseen plasmarse en mayor o menor medida en el contrato.¹

Así, la presente información tiene como objetivo primordial dar a conocer la situación jurídica en la que se ubican las partes,² haciendo una separación de las perspectivas del arrendador con respecto al arrendatario, y viceversa, para lograr la mayor justicia y equidad en el arrendamiento. Por tanto, en el presente texto, presentaremos la visión del “arrendador” y de los derechos que tienen en la relación jurídica contractual.

Es por eso que iteramos, la información que se presentará adquiere relevancia, pues por la situación económica que en los años recientes ha permeado en nuestro país, el problema de la habitación se ha ido acentuando cada vez más, entre otras circunstancias, a la escasez de vivienda en México, sobre todo la adquirida por medios propios. De ahí que muchas familias tengan la necesidad de arrendar bienes inmuebles para habitación; o bien, para el comercio o industria, y cuando surjan conflictos diversos entre el arrendador y el arrendatario, en cualquier momento del arrendamiento, es ahí que lo presentado en esta monografía, consideramos servirá de guía básica para saber qué derechos se tienen y cuáles no al momento de una disputa jurídica; pero fundamentalmente servirá como un documento que permitirá ilustrar qué

¹ Siempre es muy prudente tener en cuenta que un contrato de arrendamiento, analógicamente es un “traje hecho a la medida”, que sigue ciertas pautas o precisiones generales, pero que irremediablemente tendrá sus divergencias o peculiaridades que lo distinguen del resto; sin embargo consideramos oportuno, para una mayor ilustración gráfica de nuestros amables lectores adjuntar algunos “modelos” de contratos de arrendamiento que puedan servir para tal fin, y que son visibles en el Anexo 1 del presente texto.

² Es menester tener en cuenta que, atendiendo a nuestra estructura federal, los derechos del arrendador y del arrendatario, varían de estado a estado; es decir, la reglamentación y por ende los derechos pueden ser divergentes entre estos; es por eso que tomaremos como punto de partida lo establecido en el Código Civil Federal; asimismo para ilustrar esta disparidad, se anexa una tabla comparativa entre lo reglamentado por la legislación civil federal y la del Distrito Federal, que se encuentra visible en el Anexo 2.

derechos pueden exigir cuando celebran un contrato de arrendamiento.

II. MARCO JURÍDICO

Contrato de arrendamiento

El Código Civil define 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 numeral 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 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.

Así, el pacto por el que se convierte 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 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; diez años como máximo, si los bienes inmuebles están destinados para la habitación, y de hasta veinte años 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); se pacta también respecto del goce que 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 diverso acto jurídico traslativo de dominio.

Por último, resulta conveniente destacar que la doctrina, en términos generales, considera como un aspecto específico del contrato de arrendamiento la proporcionalidad del precio con el tiempo de duración del contrato; y que el precio se puede calcular por unidad de tiempo, ya sea una hora, día, mes, trimestre, semestre o año.

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.

El Código de Civil de 1884 consagró esta terminología, al punto de distinguirse “el contrato de arrendamiento” con “el 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. Como se aprecia, el Código Civil de 1884 extremó la situación al grado de poner, por un lado, el contrato de arrendamiento y, por otro, el de alquiler o arrendamiento o de cosas muebles

El artículo 3034, colocado en el capítulo V del citado Código, dice: “pueden ser materia de este contrato las cosas muebles no fungibles que están en el comercio”.

El Código Civil vigente, aunque conservando una reglamentación especial para el arrendamiento de cosas muebles, suprime ya esa terminología y esa distinción, pues 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 que no le conviene adquirir, la propiedad de una cosa, el uso o 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:

- *Nominado*, porque su denominación se encuentra taxativamente establecida en el Código Civil.
- *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).
- *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 de 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.
- *De tracto sucesivo*, por que los efectos del contrato se encuentran prolongados en el tiempo; lo anterior es así porque el arrendador se obliga a permitir el uso o goce del bien durante cierto tiempo, lo que a su vez le concede al arrendatario el poder gozar del bien, mediante el pago del precio de la renta. Asimismo, hay que recordar que los contratos de arrendamiento son por tiempo determinado; por tanto en el caso de que no se hubiese fijado un lapso de tiempo en específico, hay que tener en cuenta lo mandado por el numeral 2478 del Código Civil, que establece: “Todos los arrendamientos que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso por escrito dada a la otra parte con quince días de anticipación, si el predio es urbano, y con un año si es rústico”.
- *Formal*, por regla general, los contratos de arrendamiento deben celebrarse por escrito (artículo 2406 del Código Civil). La falta de esta formalidad se imputará al arrendador.

Consideramos adecuado precisar que 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 1884 no se fijaba el límite o término a la temporalidad del arrendamiento. En el Código Civil vigente, el legislador se preocupó por que la temporalidad fuera característica esencialmente natural, esto con 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.

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 la intención de especulación mercantil, es un acto de comercio y, por lo tanto se rige por las disposiciones de dicho ordenamiento; no así cuando recae sobre bienes inmuebles, el cual en términos generales, en nuestro derecho es un contrato de arrendamiento civil, aun y cuando se celebre con el propósito de especulación comercial.

Es importante señalar que, “en términos generales”, independientemente de que una o ambas partes contratantes hagan del comercio su ocupación ordinaria, si el bien arrendado es un inmueble, se estará en presencia de un acto jurídico que se rige por las leyes civiles; así lo han considerado los tribunales federales en los siguientes criterios jurisprudenciales:

☞ ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES, NATURALEZA CIVIL DEL CONTRATO DE. No sólo el Código Civil, al regular la hipótesis de 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 a mercaderías, sin comprender el arrendamiento de inmuebles; y la fracción

II del mismo artículo, que se refiere a inmuebles, solo 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 ese particular. No puede argumentarse en contra de lo expuesto, aduciendo al 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.

Tesis Aislada (civil), *Seminario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Quinta Época, 3a. sala, t. CII, p. 754.

☞ VÍA MERCANTIL, IMPROCEDENCIA DE LA, TRATÁNDOSE DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES. Si, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1049 del Código de Comercio, son juicios mercantiles los que tienen por objeto ventilar y decidir una controversia derivada de un acto de comercio y si, de conformidad con el artículo 75 de dicho código, el arrendamiento de inmuebles no es un acto de comercio, es inconcuso que la vía mercantil es improcedente para ventilar y decidir una controversia derivada de un arrendamiento de inmuebles.

Tesis 1a./J.63/98, *Seminario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Novena Época, t. VIII, diciembre 1998, p. 310.

Es de considerarse que, en tratándose de los conflictos derivados de los contratos de arrendamiento, la regla que opera, en términos generales, es precisamente el de la ubicación de la cosa, es decir, que será competente el Juez de la ubicación ya sea del bien mueble o inmueble; como podemos apreciar del siguiente criterio del Poder Judicial de la Federación que se transcribe para mayor ilustración:

☞ ARRENDAMIENTO. ES JUEZ COMPETENTE EL DE LA UBICACION DEL INMUEBLE. Si los códigos de los Estados cuyos jueces compiten establecen que es juez competente el de la ubicación de la cosa, cuando se ejecuta una acción real sobre bienes inmuebles, y que lo mismo se observará respec-

to a las cuestiones derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles, si se reclama el pago de rentas provenientes del arrendamiento de una finca urbana, como el pago de rentas es una cuestión derivada del contrato de arrendamiento, se está en el caso de las disposiciones citadas, por lo que con arreglo a esas disposiciones legales, tiene que resolverse la competencia de acuerdo con el artículo 32 del Código Federal de Procedimientos Civiles, y fincarse en el juez del Estado donde se encuentra la finca rentada.

Tesis 90, *Seminario Judicial de la Federación y su Gaceta, Apéndice de 1995*, Sexta Época, t. IV, p. 61.

Bajo tal tenor, es de precisarse que existen diversas acciones que pueden ejercerse en tratándose de los contratos de arrendamiento; entre ellas tenemos el pago de rentas, artículos 2425 y 2429; terminación de contrato, artículos 2478 y 2487; rescisión de contrato, artículo 2489; acción en contra del arrendador derivada del derecho de preferencia, artículos 2447, 2448-J y 2448-K; acción de retracto, artículo 2448-J; nulidad de contrato, artículos 2406, 2448-F y 2483, fracción III; otorgamiento y firma de contrato artículo 2406 y pago de renta, artículos 2425 y 2429, todos del Código Civil.

Por último como habíamos dicho, en términos generales, los arrendamientos de bienes inmuebles, aún cuando tengan especulación comercial, deben ser considerados como “arrendamientos civiles”; es de precisar que, la excepción que confirma esa regla general, fue establecida por nuestro más alto tribunal por jurisprudencia, en la que determinó que los contratos de arrendamiento de los locales comerciales ubicados en los aeródromos civiles, destinados a la venta de bienes y servicios a los usuarios, constituyen “actos de comercio” y, por tanto, son “arrendamientos mercantiles”, en consecuencia, las controversias suscitadas en relación con aquéllos deben ventilarse y resolverse en la vía mercantil conforme al artículo 1049 del Código de Comercio. A mayor precisión, se transcribe el mencionado criterio federal:

☞ VÍA MERCANTIL. PROCEDE TRATÁNDOSE DE CONTROVERSIAS DERIVADAS DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE INMUE-

BLES (LOCALES COMERCIALES) UBICADOS EN LOS AERÓDROMOS CIVILES DE SERVICIO PÚBLICO. Si bien el artículo 75 del Código de Comercio, no establece como acto de comercio el contrato de arrendamiento de inmuebles con propósito de especulación comercial, lo cierto es que dicho precepto no es un catálogo taxativo o limitativo. Por su parte, los artículos 48, fracción III y 54 de la Ley de Aeropuertos, que es el ordenamiento especial en la materia, establecen que son servicios comerciales la venta de productos y servicios a los usuarios del aeródromo civil, que no son esenciales para su operación, ni de las aeronaves. Consecuentemente, los contratos de arrendamiento de inmuebles (locales comerciales) ubicados en los aeródromos civiles, destinados a la venta de bienes y servicios a los usuarios, constituyen actos de comercio y, por ende, las controversias suscitadas en relación con aquéllos deben ventilarse y resolverse en la vía mercantil, conforme al artículo 1049 del Código de Comercio.

Seminario Judicial de la Federación y su Gaceta, Décima Época, t. I, septiembre de 2012, p. 49.

2. Arrendamiento administrativo

Esta especie de arrendamiento se refiere al artículo 2411 del Código Civil que preceptúa: “Los arrendamientos de bienes nacionales, municipales o de establecimientos jurídicos 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.

Lo anterior tiene una lógica sistémica en virtud de lo establecido en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en específico en su artículo 134, párrafo tercero, que establece:

☞ ...Las adquisiciones, arrendamientos y enajenaciones de todo tipo de bienes, prestación de servicios de cualquier naturaleza y la contratación de obra que realicen, se adjudicarán o llevarán a cabo a través de licitaciones públicas mediante

convocatoria pública para que libremente se presenten proposiciones solventes en sobre cerrado, que será abierto públicamente, a fin de asegurar al Estado las mejores condiciones disponibles en cuanto a precio, calidad, financiamiento, oportunidad y demás circunstancias pertinentes...

De ahí que se considere que sólo por conducto de leyes especiales administrativas, y no por disposiciones del Código Civil, el Estado podrá conseguir, por lo menos en tratándose del arrendamiento, estos fines de naturaleza económica constitucional.

Sin embargo es importante destacar que, si bien los entes estatales se encuentran obligados, por disposición constitucional, a llevar un proceso administrativo específico para la celebración de contratos de arrendamiento, es de destacarse que este mandato constitucional debe verse con ciertas restricciones, pues en el supuesto de que esto no aconteciera, no significa necesariamente que el contrato sufra de nulidad absoluta, sino que implicará una responsabilidad administrativa para el funcionario público que lo haya celebrado omitiendo los procesos administrativos aplicables, siendo posible ejecutar los derechos y obligaciones consignados, aunque el Estado sea arrendador o arrendatario por la vía civil respectiva; en ese sentido es de destacarse los siguientes criterios de los tribunales federales que así lo han interpretado:

☞ ARRENDAMIENTO. NO CAMBIA SU NATURALEZA JURÍDICA CIVIL, EL HECHO DE QUE EL ESTADO SEA INQUILINO. Es inadmisibles, frente a la lógica jurídica, que un contrato de arrendamiento, eminentemente civil, en el que el estado tenga el carácter de inquilino, dependa para su legal celebración, no del Código Civil que lo rige, sino de una ley orgánica dictada por el legislador para someter el gasto público al orden más estricto. Por lo tanto, el cumplimiento de los requisitos administrativos inherentes no pesa sobre la arrendadora, ni puede afectarla, ya que al concertar el correspondiente contrato de arrendamiento, se limitó a participar en un acto netamente civil, y al hacerlo constar por escrito, conceder al estado el uso del inmueble correspondiente, con base en ese documento legal, y recibir el pago de las rentas causadas, tendría la razonable con-

vicción y la seguridad de haber cumplido jurídicamente todas y cada una de las obligaciones civiles propias y exclusivas del contrato de arrendamiento que había sido su única intención celebrar, y no un acto regulado por el derecho administrativo.

Tesis Aislada (civil), *Semanario Judicial de la Federación*, Séptima Época, vol. 151-156, Sexta Parte, p. 32.

☞ ARRENDAMIENTO. LA OMISIÓN DE UN ARRENDATARIO (ENTIDAD PÚBLICA) DE SOLICITAR LA AUTORIZACIÓN PREVIA A LA SECRETARÍA DE ESTADO CORRESPONDIENTE NO ES CAUSA DE NULIDAD DEL CONTRATO DE. La circunstancia de que un contrato de arrendamiento que determinada dependencia de la administración pública federal suscriba como arrendataria, no haya sido autorizado previamente por la secretaría de Estado, según lo dispone el artículo 15 de la Ley Federal de Bienes Nacionales, no constituye un elemento esencial o de existencia del acto jurídico, sino una cuestión accesorio que de ninguna manera puede restarle eficacia jurídica. Aún más, la infracción por omisión a las normas administrativas por parte de la secretaría de Estado en cuyo incumplimiento pretende cifrarse la nulidad demandada, no genera la consecuencia que la entidad pública demandada pretende indebidamente adjudicarle, es decir, la inexistencia o nulidad del acto jurídico contractual, sino en todo caso sanciones de tipo administrativo para los funcionarios públicos renuentes en cumplir su deber de solicitar la autorización previa de los estudios, proyectos o programas a que se aluden en el artículo mencionado con antelación. Ello es así, porque, la conducta omisiva a que se ha hecho referencia sería imputable exclusivamente a dicha secretaría de Estado, dado que tales disposiciones administrativas no pueden constreñir a los sujetos particulares, por la elemental lógica de que sus destinatarias son las entidades públicas a que ahí se aluden.

Tesis I.3o.C.539 C, de la Octava Época, *Semanario Judicial de la Federación*, t. XII, septiembre de 1993, p. 179.

3. Arrendamiento financiero

Primigeniamente la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito regulaba a este contrato, básicamente

en sus numerales 25 y 27; pero mediante diversas reformas que se publicaron en el *Diario Oficial de la Federación* el 18 de julio de 2006, tal contrato, con sus divergencias y precisiones, fue trasladado para su regulación a la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, en los numerales 408 al 418; sin embargo es de destacarse que el artículo tercero transitorio de tal decreto, estableció que tales reformas entrarían en vigor en siete años, de ahí que es hasta el 18 de julio de 2013, que entró en vigor la regulación del arrendamiento financiero en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito; consideramos que, de los diez numerales que reglamentan tal contrato, explicitan su regulación los siguientes que a continuación se precisan:

☞ *Artículo 408.* Por virtud del contrato de arrendamiento financiero, el arrendador se obliga a adquirir determinados bienes y a conceder su uso o goce temporal, a plazo forzoso, al arrendatario, quien podrá ser persona física o moral, obligándose este último 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 que se estipulen, y adoptar al vencimiento del contrato alguna de las opciones terminales a que se refiere el artículo 410 de esta Ley.

Los contratos de arrendamiento financiero deberán otorgarse por escrito y deberán inscribirse en la Sección Única del Registro Único de Garantías Mobiliarias del Registro Público del Comercio, en el folio electrónico del arrendador y del arrendatario, a fin de que surta efectos contra tercero, sin perjuicio de hacerlo en otros registros especiales que las leyes determinen.

En los contratos de arrendamiento financiero en los que se convenga la entrega de anticipos, por parte del arrendador, a los proveedores, fabricantes o constructores de los bienes objeto de dichos contratos que, por su naturaleza, ubicación o proceso de producción, no sean entregados en el momento en que se pague su precio o parte del mismo, el arrendatario quedará obligado a pagar al arrendador una cantidad de dinero, determinada o determinable, que cubrirá únicamente el valor de las cargas financieras y demás accesorios de los anticipos hasta en tanto se entregue el bien de que se trate,

condición que deberá estar contenida en el contrato de arrendamiento financiero.

En el supuesto señalado en el párrafo anterior, las partes deberán convenir el plazo durante el cual se entregarán los anticipos, después del cual el arrendatario deberá cubrirlos en el arrendamiento financiero con las características y condiciones pactadas en el contrato correspondiente.

Artículo 410. Al concluir el plazo del vencimiento del contrato o cuando las partes acuerden su vencimiento anticipado y una vez que se hayan cumplido todas las obligaciones, el arrendatario deberá adoptar alguna de las siguientes opciones terminales:

- I. 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;
- II. 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; y
- III. A participar con el arrendador en el precio de la venta de los bienes a un tercero, en las proporciones y términos que se convengan en el contrato.

Cuando en el contrato se convenga la obligación del arrendatario de adoptar, de antemano, alguna de las opciones antes señaladas, éste será responsable de los daños y perjuicios en caso de incumplimiento. El arrendador no podrá oponerse al ejercicio de dicha opción.

Si en los términos del contrato, queda el arrendatario facultado para adoptar la opción terminal al finalizar el plazo obligatorio, éste deberá notificar por escrito al arrendador, 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.

Artículo 413. El arrendatario deberá seleccionar al proveedor, fabricante o constructor y autorizar los términos, condiciones y especificaciones que se contengan en el pedido u orden de compra, identificando y describiendo los bienes que se adquirirán.

El arrendador no será responsable de error u omisión en la descripción de los bienes objeto del arrendamiento conte-

nida en el pedido u orden de compra. La firma del arrendatario en cualquiera de estos últimos documentos implica, entre otros efectos, su conformidad con los términos, condiciones, descripciones y especificaciones, ahí consignados.

Artículo 414. Salvo pacto en contrario, son a riesgo del arrendatario:

- I. Los vicios o defectos ocultos de los bienes que impidan su uso parcial o total. En este caso, el arrendador transmitirá al arrendatario los derechos que como comprador tenga, para que éste los ejercite en contra del vendedor, o lo legitimará para que el arrendatario en su representación ejercite dichos derechos;
- II. La pérdida parcial o total de los bienes, aunque ésta se realice por causa de fuerza mayor o caso fortuito; y
- III. En general, todos los riesgos, pérdidas, robos, destrucción o daños que sufrieren los bienes dados en arrendamiento financiero.

Frente a las eventualidades señaladas, el arrendatario no queda liberado del pago de la contraprestación, debiendo cubrirla en la forma en que se haya convenido en el contrato.

4. *Arrendamiento civil*

La doctrina establece 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 a los municipios.

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 sus tesis en lo dispuesto en los artículos siguientes:

☞ *Artículo 2408.* 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 verifica 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 y 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.

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.

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 propiedad 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 hay 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 pueden recuperar la posesión, puede ejercer el interdicto contra cualquiera; el arrendamiento es

susceptible de inscripción en el Registro Público de la Propiedad. En estos argumentos 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 el arrendamiento subsiste si durante la vigencia del contrato de arrendamiento se transmite la propiedad del bien arrendado, ello no implica que se trate de un derecho real, toda vez que el titular de este derecho, considerado éste en su aspecto pasivo, impone a todos los demás una obligación negativa que consiste 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 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 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 conocerle 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.

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.

1. *Arrendamiento y compraventa*

El arrendamiento y la compraventa son dos instituciones jurídicas totalmente distintas, 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 o de 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; consiste 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 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, o 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 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 su patrimonio —en virtud de la explotación de la cosa dada en arrendamiento—, 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 transmisión 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 realidad, siempre que se conceda 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 volverse 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 compraventa, 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.

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

☞ *Artículo 996.* El usufructuario de un monte, disfruta en todo los productos que provengan de éste, según su naturaleza.

Artículo 1001. No corresponden al usufructuario los productos de las minas que se explotan en el terreno dado el usufructo, a no ser que expresamente se lo concedan en el título constitutivo del usufructo o que éste sea universal; pero debe indemnizar al usufructuario de los daños y perjuicios que se originan 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 el caso del bosque y de la cantera, como un producto; y en consecuencia, no queda 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 de arrendamiento de una huerta, en que el uso o goce de la cosa consiste en la percepción de los frutos.

2. Arrendamiento y comodato

Es verdaderamente interesante comparar el 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 transfiere el uso o goce de una cosa y es precisamente por esta circunstancia 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 transfiere 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 X, modelo 2009, para que el fin de semana se vaya en él a “tomar” el sol a las playas de Acapulco, Guerrero; propuesta que acepto con beneplácito, pero pactando en una cláusula que, en caso de que usted no me restituya el bien mueble, objeto del contrato, en el estado en que lo recibió, a las 9:00 horas del día lunes siguiente, se verá obligado a pagar una pena de \$5,000.00 (cinco mil pesos 00/100 M.N) por día mora.

¿Es este propiamente un contrato de comodato? Si entrega el vehículo a las 10:00 horas del lunes siguiente, estaremos en presencia de un contrato de arrendamiento cuya característica es el pago de un precio cierto por el uso de un bien, y no comodato, el cual es esencialmente gratuito.

3. 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 permiten al arrendamiento 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 el 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 solo un derecho de crédito. En cambio, en el usufructo, siendo un derecho real, el usufructuario tendrá los derechos de persecución y de preferencia.

IX. 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 recientes:

- Por regla general, todos los bienes son susceptibles de ser arrendados; tanto los muebles como los inmuebles, los corporales como los incorporables, 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

X. 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.

XI. 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.

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 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 5 años.

En consecuencia, el tutor y el mandatario por extensión y analogía, no podrá dar en arrendamiento la cosa por más de 5 años, a no ser que, tratándose de tutor, exista una autorización judicial para ello. Esto se comprueba con el análisis del contenido de los artículos 436, 453, 537, 2401, 2402 y 2554 del Código Civil.

En derecho extranjero, sobre todo en el francés, existe el mismo principio, nada más que en ese derecho el arrendamiento es un acto de administración cuando es por un lapso menor a 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 Ramón, le propone a la señora María que le dé en arrendamiento el inmueble situado en la calle de Juárez, de la ciudad de Tuxpan, para habitarlo con su familia, proponiendo, además, un interesante precio por concepto de la renta; oferta que recibe con agrado. Por consiguiente, días después, se firma el citado acto jurídico; como parte arrendadora la señora María y como arrendatario el señor Ramón, por el plazo de 12 meses contados a partir del primero de noviembre de 1997.

El 6 de noviembre de 1998, el actuario adscrito al juzgado de la ciudad de Tuxpan se constituye en el domicilio del arrendatario, el señor Ramón, estando presente éste le hace saber que existe demanda en su contra entablada por la señora María, 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.

En el escrito de contestación de demanda, el señor Ramón fundamentalmente alega, en vía de excepción, que el referido contrato de arrendamiento está sancionado con nulidad absoluta en virtud de que en el registro de la propiedad de la ciudad de Tuxpan, 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 Ignacia.

¿Acreditará en juicio sus prestaciones la señora María? ¿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, alterarla o modificarla. Solo 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 el juez la nulidad. De ella puede prevalecerse todo interesado y no desaparece por la confirmación o la prescripción.

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

☞ 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 autorización de los condueños.

Tesis I.8o. C. 101C, *Seminario Judicial y su Gaceta*, Novena Época, t. V, febrero de 1997, p. 709.

☞ ARRENDAMIENTO. COPROPIETARIO LEGITIMADO PARA DEDUCIR ACCIONES DERIVADAS DEL, RESPECTO DE LA COSA COMÚN. El copropietario, se encuentra legitimado para actuar individualmente sin recabar el consenso de los condueños, a virtud del estado de solidaridad entre ellos originado respecto de la cosa común, que las faculta para que conjunta o individualmente ejerciten las acciones concernientes a su derecho de propietarios en contra del detentador del bien, en su perjuicio, pues precisamente del tenor de los artículos 830, 831 y 837 del Código Civil de Nuevo León, se desprende que “el propietario de una cosa puede usar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijan las leyes”, “la propiedad no puede ser ocupada contra la voluntad de su dueño, sino por causa de utilidad pública y mediante indemnización” y que “no es lícito ejercitar el derecho de propiedad de manera que su ejercicio no de otro resultado que causar perjuicio a un tercero, sin utilidad para el propietario”, preceptos que vinculados ex-

plican el origen de la solidaridad que dimana de la copropiedad respecto de los copropietarios para deducir, en el juicio civil de donde emana el acto reclamado, las acciones derivadas del contrato de arrendamiento celebrado por uno de ellos en contra del arrendatario ocupante de la cosa común. No obsta a dicha conclusión, lo que se aduce en el sentido de no tener facultades al copropietario para arrendar la cosa indivisa sin consentimiento de los otros copropietarios, según lo estatuye el artículo 2297 del código sustantivo citado, en tanto que la acción de nulidad derivada de la infracción a dicho supuesto, atañe únicamente a los copropietarios entre sí, pero no les es dable oponerla a un tercero como lo es el arrendatario; también deviene irrelevante el restante argumento de encontrarse imposibilitados cualquiera de los copropietarios para ejercer las acciones relativas a la cosa común, con base en lo dispuesto por los artículos 943, 944 y 947 del ordenamiento legal en comento, respecto a ser indispensable para la administración de la cosa común el acuerdo de la mayoría de copropietarios y de intereses y que cada uno tiene la plena propiedad de la parte alícuota que le corresponde, la de sus frutos y utilidades, toda vez que dichos supuestos en todo caso servirían para fincar la reclamación de los copropietarios entre sí por infracción a esas reglas, pero inatendibles en el caso de quien no es copropietario sino arrendatario de la cosa común.

Tesis Aislada (civil), *Semanario Judicial de la Federación*, Séptima Época, vol. 205-216, Sexta Parte, p. 71.

☞ ARRENDAMIENTO CELEBRADO POR UN COPROPIETARIO SIN EL CONSENTIMIENTO DE LOS DEMÁS, ACCIÓN DE NULIDAD DERIVADA DEL. A QUIEN COMPETE (LEGISLACIÓN EL ESTADO DE JALISCO). Si bien es verdad que el artículo 2321 del Código Civil del Estado de Jalisco dispone que no puede arrendar el copropietario de cosa indivisa sin el consentimiento de los otros copropietarios, no es menos cierto que estableciendo la ley esta nulidad a favor de los condueños, es a éstos a quienes corresponde invocarla y no al arrendatario.

Tesis Aislada (civil), *Semanario Judicial de la Federación*, Quinta Época, t. CXXVII, p. 863.

☞ ARRENDAMIENTO DE COSA INDIVISA (LEGISLACIÓN DE NAYARIT). Los artículos 946 y 947 del Código Civil de Naya-

rit, 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.

Tesis Aislada (civil), *Semanario Judicial de la Federación*, Quinta Época, t. LXIX, p. 905.

La doctrina nos dice que la capacidad es la aptitud para ser titular de derechos y obligaciones y para ejercitarlos 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 los bienes de cuya administración o enajenación estuvie-

se encargado; a los albaceas los bienes confiados a su cargo, y 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.

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 María celebró el contrato de arrendamiento sin la voluntad de la copropietaria señora Ignacia, el caso 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 ser invocada por cualquier interesado (artículo 2226), es decir, no únicamente en favor de la copropietaria señora Ignacia, sino en todo caso a favor de la señora María, del señor Ramón 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 María no acredita sus pretensiones; en cambio, el demandado señor Ramon 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 definido puede llegar a perderse por tal cuestión, por esto se aborda su estudio en este momento.

Así pues, por lo general cuando se celebra un contrato de arrendamiento, la persona que representa al propietario no acredita su personalidad frente al inquilino, por no exigírselo 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 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. Nuestro derecho no establece a este principio más que dos excepciones, que son las contenidas en los artículos 2404 y 2405 del Código Civil.

☞ *Artículo 2404.* Se prohíbe a los magistrados, a los jueces y a cualquiera 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 prohibidos, semejantes a otros que existen tratándose del contrato de compraventa, tienen como justificación la 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.

XII. 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.

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.

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, es decir, tiempo, precio, condiciones, etcétera.

XIII. 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 del Código Civil).
- 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 del Código Civil).
- Que el arrendatario ponga de su conocimiento, lo más pronto posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o que tenga conocimiento que va a realizarse en la cosa rentada so pena de pagar daños y perjuicios que se originen con su omisión (artículo 2419 del Código Civil).
- Si el arrendatario se obligó a pagar el precio de la renta en frutos y no lo hizo en el tiempo convenido, el arrendador tiene derecho a exigir que aquél le pague el precio mayor que los frutos tengan dentro del tiempo convenido (artículo 2430 del Código Civil).
- Que se le paguen los daños en caso de incendio que sufra el inmueble materia de arrendamiento por causa imputable al arrendatario (artículos 2435 y 2439 del Código Civil).
- Que el bien se utilice para el uso convenido, o conforme a la naturaleza y destino del mismo (artículo 2425, fracción III).

- Tiene derecho a que se restablezca al estado en que se encontraba el bien al momento de ser arrendado, si es que el arrendatario sin consentimiento expreso del arrendador modificó la forma de la cosa arrendada, más daños y perjuicios (artículo 2441 del Código Civil).
- Tiene derecho a que el arrendatario le pague intereses moratorios por las rentas no pagadas, así lo establece la jurisprudencia de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación que puede consultarse en la Novena Época, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, t. XXIX, abril de 2009, p. 82, que señala:

☞ ARRENDAMIENTO. PROCEDE LA CONDENA A CUBRIR INTERESES MORATORIOS ANTE EL INCUMPLIMIENTO DEL PAGO DE LAS RENTAS DEVENGADAS (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL). Aun cuando el Título Sexto de la Parte Segunda del Libro Cuarto del Código Civil para el Distrito Federal, relativo al contrato de arrendamiento, no prevé expresamente la condena al pago de intereses moratorios tratándose del incumplimiento del pago de las rentas devengadas, conforme a las disposiciones relativas a las obligaciones generales de los contratos se advierte que las partes quedan sujetas tanto a lo dispuesto en las cláusulas del contrato respectivo como a los principios legales y consecuencias concernientes al acto jurídico realizado. En ese tenor y tomando en cuenta que los intereses moratorios son la indemnización cuya finalidad es desincentivar el retraso en el cumplimiento de las obligaciones a plazo, se concluye que ante el incumplimiento del pago de las rentas devengadas procede la condena a cubrir los intereses moratorios correspondientes, independientemente de que haya o no pacto expreso en ese sentido, en tanto que el arrendador tiene derecho a ser resarcido por el daño y perjuicio causados, entendiéndose por el primero, las rentas adeudadas y por el segundo, la imposibilidad fáctica de usar y disfrutar el bien arrendado, así como la ganancia lícita dejada de percibir durante el tiempo en que el arrendatario omitió efectuar el pago a que estaba obligado.

- Tiene derecho en caso de que el arrendatario incumpla con el pago de las rentas, que éste le pague, la cláusula penal, si se convino, cuyo pago debe realizarse en forma mensual, así lo establece la jurisprudencia de la Novena Época que puede consultarse en el *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, t. XXIII, junio de 2006, p. 971, que establece:

☞ ARRENDAMIENTO. LA PENA CONVENCIONAL POR INCUMPLIMIENTO DEL PAGO DE LAS RENTAS PUEDE SER IGUAL O HASTA EL MONTO DE LA OBLIGACIÓN PRINCIPAL. Si en el contrato de arrendamiento se fijó una pena convencional cuyo monto asciende a la misma cantidad que se fijó por concepto de renta, la penalidad referida no infringe el artículo 1843 del Código Civil para el Distrito Federal, habida cuenta de que el monto de la pena convencional es igual al monto de la obligación principal originalmente pactada, cuya satisfacción debe realizarse en forma mensual, y por ende, su incumplimiento se origina en la misma forma, es decir, por cada mes de renta pagado en forma impuntual.

- Tiene derecho de solicitar a la autoridad judicial que se embarguen bienes propiedad del arrendatario, a efecto de que se garantice el pago de las rentas adeudadas, para el caso de que no acredite con los recibos de pago o escrito de consignación, que se encuentra al corriente en el pago de las rentas.
- Que se le indemnice cuando el bien rentado fuere expropiado; el monto de la indemnización será el importe del valor comercial del inmueble conforme lo establece la Ley de Expropiación, y no comprenderá los frutos que deje de percibir.

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 enajena-

ción temporal del uso o goce de la cosa cierta, según el artículo 2412, fracción I, del Código Civil. 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 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 transcurrido el tiempo necesario para el cumplimiento de la obligación (artículo 2080, último párrafo, del Código Civil).

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 convinieran 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 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 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. 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 con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; si no hubo convenio expreso, para aquél a 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 cumpliere con hacer las reparaciones necesarias para el uso a que esté destinada la cosa, quedara a elección del arrendatario rescindir el arrendamiento u ocurrir al juez para que apremie al arrendador al cumplimiento de su obligación, mediante el procedimiento rápido que se establece en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

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 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.

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 operaciones 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 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 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 ocasione al arrendador (artículo 2419 del Código Civil).

La notificación a que se refiere el artículo 2429 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 del 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 cumpliere con hacer las reparaciones necesarias para el uso a que está destinada la cosa, quedara 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.

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 que sí acontece en los contratos bilaterales, con excepción al de arrendamiento, puesto que en aquéllos 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, si no que en todo caso debe 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 o 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 hiciera 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 hiciera de la manera convenida, el arrendatario tenga el derecho de pedir que se deshaga lo mal hecho, ambas cuestiones 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 es el artículo 2027 del mismo cuerpo de leyes.

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

Respecto de las mejoras que el arrendatario haya hecho en el bien arrendado, el artículo 2423 del Código Civil señala: “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 compensado 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 dicho 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 en el artículo 2415, establece 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.

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 ordenamiento 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 la fuerza”.

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 observara lo dispuesto en el artículo 2431, y si el arrendador procedió con mala fe, responderá también de los daños y perjuicios.

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 hubiera conocido o hubieran 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 conoci-

miento, antes de celebrar el contrato, de los vicios o defectos del bien arrendado (artículo 2421 del Código Civil).

Así, de dicho precepto se desprende que el arrendador responde de los vicios ocultos, aun cuando él no los hubiera conocido o hubieran sobrevivido 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 hubiera advertido de los mismos y debe asumirlo el arrendatario; en este caso el vicio es aparente, por 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, anteriores al arrendamiento, o bien haber sobrevivido en el curso del arrendamiento sin culpa del arrendatario.

XIV. EL ARRENDATARIO

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

1. *Derechos del arrendatario*

- a) Primeramente, el arrendatario tiene derecho a que se le entregue la localidad arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido dentro de los plazos establecidos en el contrato de arrendamiento (artículo 2412, fracción I, del Código Civil).
- b) Tiene derecho a que se le garantice el uso y goce pacífico de la cosa durante todo el tiempo de vigencia del contrato (artículo 2412, fracción IV, del Código Civil).
- c) A que se hagan las reparaciones mayores que necesite el inmueble y que sean necesarias para la ocupación, salvo aquellos deterioros de poca importancia que generalmente son causados por las personas que habitan en el lugar arrendado, así como las obras de mantenimiento para la conservación, funcionalidad y seguridad del inmueble (artículo 2412, fracción II, del Código Civil).
- d) A pagar las rentas desde el día en que reciba la cosa arrendada, aún cuando el contrato se hubiera celebrado con anterioridad (artículo 2426 del Código Civil).
- e) Si la cosa se arrendó por años, meses, semanas, días, tiene derecho a pagar la renta al vencimiento de cada uno de esos términos, salvo convenio en contrario (artículo 2461 del Código Civil). Aunque esta disposición se ubica en el apartado de bienes muebles, es aplicable al arrendamiento de inmuebles. A falta de convenio sobre la periodicidad de pago, por meses vencidos (artículo 2448-E).
- f) Tiene derecho a pedir una rebaja en la renta, una reducción o a no pagarla en los casos en que se impida totalmente el uso de la cosa arrendada, ya sea por caso fortuito o por fuerza mayor, evicción parcial o total del bien arrendado, o por causa de reparación (artículos 2431, 2434 y 2445 del Código Civil).
- g) Si el arrendador fuera 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 2420 del Código Civil).

- h) En los arrendamientos que hayan durado más de tres años el arrendatario tiene derecho, si está al corriente en el pago de la renta, a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera antes que a otro interesado en tomar en arrendamiento el bien rentado, como lo establece el artículo 2447 del Código Civil. De ahí que en caso de conflicto, el arrendatario deberá probar que está al corriente en el pago de las rentas y que el arrendador quiere dar en arrendamiento el bien rentado a un tercero.
- i) También goza del *derecho de preferencia* si el propietario quiere vender la finca arrendada, siempre y cuando esté al corriente del pago de la renta. Para tal efecto, el propietario del inmueble deberá dar aviso de manera fehaciente de la venta y sus condiciones. Una vez el arrendatario tenga del conocimiento de la venta y de los términos de la misma, tiene treinta días para hacer saber, por escrito, al arrendador su voluntad de ejercitar el derecho de preferencia, exhibiendo la cantidad exigible al momento de la aceptación de la oferta. Si el arrendador, dentro del término de treinta días que tiene el arrendatario para ejercitar el derecho de preferencia por el tanto, cambia los términos de la oferta inicial, deberá dar nuevo aviso por escrito al arrendatario, quien contará con otros treinta días, contados a partir del nuevo aviso. Pero si el cambio se refiere al precio y éste no es mayor del diez por ciento de aumento o disminución, no es necesario dar aviso, así lo establece el artículo 2448-J, fracciones I, II y III, del Código Civil.
- j) Tiene derecho cuando se le demanda el pago de las rentas, a gozar de un plazo de gracia por seis meses para desocupar el inmueble rentado, siempre y cuando cumpla con las siguientes condiciones: que al contestar la demanda, confiesa o se allana a la misma; que esté o se mantenga al corriente en el pago de las rentas y, que exhiba las rentas adeudadas, conforme al artículo 962 del Código de Procedimientos Civiles para esta Ciudad.

Además, de los derechos anteriores, el arrendatario de fincas urbanas destinadas a la habitación tiene derecho:

- a) A que se le conceda en arrendamiento una localidad que reúna las condiciones de higiene y salubridad necesarias para la habitabilidad del inmueble; en caso que el arrendador no haga las obras que ordene la autoridad competente como necesarias para que una localidad sea habitable, higiénica y segura será responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por esa causa (artículos 2448-A y 2448-B).
- b) Que el contrato se prorrogue a su voluntad, hasta por un año más, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas, salvo convenio en contrario (artículo 2448-C).
- c) Tiene derecho a ejercitar la acción de retracto que consiste en una subrogación contractual, que implica una sustitución en los derechos y obligaciones que nacen de la compraventa realizada con otra persona, con el objeto de quedarse con la cosa vendida mediante el pago del precio que se hubiera pagado. En efecto, cuando el propietario realiza la venta del bien inmueble rentado para casa habitación a un tercero, sin dar oportunidad al arrendatario para que ejerza el derecho del tanto, entonces éste se subroga en los derechos y obligaciones del comprador en los términos y condiciones en que se hubiera celebrado la compraventa, por tanto, deberá devolver al comprador el precio pagado, y ahí que con la demanda deberá exhibirse el precio. Al ejercitarse la acción de retracto tiene el derecho a reclamar daños y perjuicios, los cuales no podrán ser menores a un cincuenta por ciento de las rentas pagadas en los últimos doce meses. Acciones que deberán ejercitarse durante los sesenta días después de que tenga conocimiento de la compraventa (artículo 2448-J, fracción V, del Código Civil).
- d) Tiene derecho de ejercitar la acción de nulidad cuando no se le dio aviso de la venta para que ejercitara el derecho del tanto, más daños y perjuicios, acción que deberá ejercitar dentro de los sesenta días después de que tenga conocimiento de la compraventa (artículo 2448-J, fracción V, del Código Civil).
- e) Que la renta se estipule en moneda nacional y sólo podrá ser aumentada anualmente. En aquellos contratos en que el

importe de la renta mensual no exceda de ciento cincuenta salarios mínimos generales vigentes en el Distrito Federal, el incremento no podrá exceder del diez por ciento de la cantidad pactada como renta mensual (artículo 2448-D).

- f) No obstante lo anterior, es factible pactar la renta en dólares al constituir precio determinado por ser una suma de dinero, sin embargo, si el arrendatario se obliga a pagar su equivalente en moneda nacional se debe establecer que el pago de la renta se realizará al tipo de cambio en el momento de la celebración del contrato.
- g) Que el arrendador le entregue un recibo por cada mensualidad que el arrendatario pague; a falta de entrega de recibos de pago de renta por más de tres meses, se entenderá que el pago ha sido efectuado, salvo que el arrendador haya hecho el requerimiento correspondiente en tiempo y forma, así lo establece el artículo 2448-E del Código Civil, actualmente el artículo 2428-E del citado ordenamiento, debido a un error en numeración.
- h) Que el arrendador no le exija más de una mensualidad de renta a manera de depósito (artículo 2428-E).

Son aplicables las siguientes tesis de jurisprudencia:

☞ ARRENDAMIENTO SOBRE INMUEBLES DESTINADOS A LA HABITACIÓN. PERIODO DURANTE EL CUAL SE SURTE LA PRESUNCIÓN DE PAGO DE LA RENTA ESTABLECIDA EN EL ARTÍCULO 2428-E DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. La interpelación judicial contenida en la demanda por virtud de la cual el arrendador demanda al arrendatario el pago de rentas vencidas, presentada con posterioridad al periodo superior a tres meses a que se refiere dicho precepto legal, no destruye la presunción de pago contenida en el mismo, la cual se surte respecto de todo el periodo superior a tres meses, durante el cual el arrendador no haya entregado recibos de pago al arrendatario; periodo que debe considerarse concluido hasta la presentación de dicha demanda, salvo que con anterioridad se hubiere expedido un recibo de pago, o bien se haya realizado cualquier tipo de interpelación extrajudicial.

Tesis: 1a./J. 7/2011, *Seminario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Novena Época, t. XXXIII, marzo de 2001, p. 58.

☞ ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACIÓN. PRESUNCIÓN DE PAGO DE RENTAS POR FALTA DE ENTREGA DE RECIBOS (INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 2,428-E DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL VIGENTE A PARTIR DEL 17 DE ENERO DE 2003). El artículo 2,448-E del Código Civil para el Distrito Federal, actualmente 2,428-E debido a la imprecisión del numeral en la reforma publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 16 de enero de 2003, establece la obligación para el arrendador de entregar un recibo por cada mensualidad que le sea pagada, la cual es correlativa con el deber del arrendatario de pagar la renta en la forma y tiempo convenidos, siendo que el pago o cumplimiento de esa obligación corresponde demostrarlo al obligado, toda vez que exigir tal prueba al arrendador equivaldría a obligarlo a probar una negación, situación procesalmente inadmisibile; sin embargo, el citado artículo contiene una excepción a dicha regla general e impone al arrendador, cuando reclama el pago de más de tres meses de rentas, la carga de probar que hizo el requerimiento correspondiente, ya que si no lo hace, opera la presunción de pago a favor del arrendatario, en tanto que la porción normativa señala que “a falta de entrega de recibos de pago de renta por más de tres meses, se entenderá que el pago ha sido efectuado, salvo que el arrendador haya hecho el requerimiento correspondiente en tiempo y forma”. Por otro lado, dicha excepción no se actualiza cuando sólo se reclama el pago de rentas por menos de tres meses, pues se estaría bajo la regla general de la primera parte del segundo párrafo del referido artículo 2,428-E, que obliga al arrendatario a probar el pago de las rentas; de ahí que el arrendador no sólo deba otorgar el recibo de pago de las rentas, sino también demandar el pago de no más de dos rentas mensuales vencidas, para evitar que se actualice el supuesto de excepción que le impondría la carga de probar el requerimiento en tiempo y forma de pago de rentas por más de tres meses, so pena de que se presuman pagadas. Esta interpretación es congruente con la intención del legislador de proteger al inquilino de fincas urbanas destinadas a la habitación, con el fin de evitar abusos del arrendador e impedir que éste pueda demandar sin límite el pago de las rentas; siendo también esas las razones por las cuales todas las disposiciones relati-

vas al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación son de orden público e interés social, irrenunciables y, por tanto, cualquier estipulación en contrario se tiene por no puesta. Consecuentemente, cuando el arrendador pretende el cobro de rentas por un lapso mayor de tres meses, debe demostrar haber requerido al inquilino antes de que culmine ese término, de lo contrario se entenderán pagadas, ante la falta de interpelación, dada la presunción legal que establece en su favor el artículo en comento, sin que importe el señalamiento en el contrato sobre el lugar de pago de las rentas, esto es, en el domicilio del arrendador o en el del arrendatario, ello en atención al principio general de derecho que establece que en donde el legislador no distingue, el juzgador no debe hacerlo.

Tesis: 1a./J. 83/2006, *Seminario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Novena Época, t. XXIV, diciembre de 2006, p. 32.

☞ ARRENDAMIENTO. PAGO DE RENTAS. CORRESPONDE AL ARRENDATARIO DEMOSTRAR SU CUMPLIMIENTO. Cuando el arrendador demanda la rescisión del contrato de arrendamiento basada en la falta de pago de las rentas convenidas o cuando se demanda el pago de rentas, para que prospere su acción sólo debe acreditar la relación contractual con el demandado y afirmar que el deudor no ha cumplido con sus obligaciones, puesto que al ser un hecho negativo la ausencia del pago, no se le puede obligar a probarlo, toda vez que ello iría en contra de la lógica y del derecho; por tanto, corresponde al deudor probar un hecho positivo, esto es, que pagó las rentas que se le reclaman o, en su defecto, probar los hechos que justifiquen el impago.

Tesis: I.11o.C. J/18, *Seminario Judicial de la Federación y su Gaceta*, t. XXX, agosto de 2009, p. 1258.

☞ ARRENDAMIENTO. LUGAR DEL PAGO DE LAS RENTAS. Cuando en el contrato de arrendamiento se estipula que el lugar de pago de las rentas es el domicilio del arrendador, pero no se precisa su ubicación, si se prueba en el juicio que es conocido del arrendatario ese domicilio, en éste debe efectuar el pago para que no incurra en mora, sin que sea necesario requerirlo del pago de las rentas en la localidad arrendada, porque debe estarse a lo estipulado en el contrato, en los términos de la primera parte del artículo 2427 del Código Civil para el Distrito Federal.

Tesis: I.3o.C. J/34, *Seminario Judicial de la Federación y su Gaceta, Apéndice 1917-1995*, t. IV. Segunda Parte, p. 315.

☞ ARRENDAMIENTO. RENTA PACTADA EN DÓLARES. CONSTITUYE PRECIO DETERMINADO POR SER UNA SUMA DE DINERO. El concepto “suma de dinero” utilizado por el legislador en el artículo 2999 del Código Civil para el Distrito Federal, debe entenderse en la amplia significación que comprende toda unidad monetaria de curso legal dentro del sistema pecuniario de una nación, de suerte que como el dólar cumple con esas características, será una especie del género dinero; pero además, si se considera que la suma que como renta llegan a establecer las partes se designa en dólares, de aquellos que tienen curso legal en Estados Unidos de América, y no se trata de una suma aproximada sino de una definida en la que se precisan sus unidades, resulta inconcuso que el precio de la renta se encuentra perfectamente determinada cualitativa y cuantitativamente.

Tesis 34, *Seminario Judicial de la Federación, Apéndice 1917 septiembre 2011*, t. V, p. 36.

El precio

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

También el precio del arrendamiento o sus incrementos se consideran ciertos o determinados, cuando se fijan con relación a la variación porcentual del salario mínimo general del Distrito Federal, y del índice de precios al consumidor que fije el Banco de

México, en virtud de que para cuantificar la renta o el precio sólo basta hacer una simple operación aritmética al conocer la variación porcentual del incremento al salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, así como la variación porcentual del índice de precios al consumidor que fije el Banco de México, durante el curso del año correspondiente. En ese sentido se han pronunciado los tribunales federales:

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

ye objeto de contraprestación, sea cierta y determinada, tiene como función solamente, la de distinguir el arrendamiento de otros contratos que también transmiten el uso y goce de una cosa por tiempo determinado, como la aparcería agrícola, en la cual, de acuerdo al artículo 2741 del Código Civil para el Distrito Federal, la contraprestación por el uso y goce del predio rústico es una cantidad indeterminada de frutos.

Tesis 447, *Semanario Judicial de la Federación, Apéndice 1917-1995*, t. IV, p. 309.

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

Tesis Aislada (civil), *Semanario Judicial*, Octava Época, t. IX, abril de 1992, p. 433.

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

☞ ARRENDAMIENTO. LUGAR DE PAGO. Conforme a lo establecido en el artículo 2427 del Código Civil para el Distrito Federal, la renta debe pagarse en el lugar convenido, y a falta de convenio en la casa habitación o despacho del arrendatario, lo que significa que en primer lugar debe estarse a lo pactado, esto es al lugar convenido; pero en este caso puede suceder que simplemente y en forma general se convenga como lugar de pago el domicilio del arrendador sin que se precise la calle y número, colonia o datos del predio o inmueble correspondiente al referido domicilio del arrendador. En este supuesto, aun cuando en el contrato los datos del domicilio sean así de abstractos, si durante el procedimiento queda demostrado que el inquilino conocía el domicilio del arrendador, debe establecerse que prevalece lo pactado y la renta debe pagarse en ese domicilio, y si no lo hace así, incurre en mora.

Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, t. VI, Segunda Parte-1, julio-diciembre de 1990, p. 325.

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

2. Reducción del precio del arrendamiento

La renta puede reducirse principalmente en los tres casos siguientes:

- a) Cuando a consecuencia de un caso fortuito o de fuerza mayor disminuya la utilidad de la cosa arrendada (artículo 2432 del Código Civil).
- b) En caso de que el arrendatario haya sido privado del uso o goce de la cosa arrendada a consecuencia de una evicción parcial de la misma (artículo 2434 del Código Civil).
- c) Cuando, tratándose de una finca rústica, el arrendatario sufre la pérdida de más de la mitad de los frutos a consecuencia de un caso fortuito extraordinario (artículo 2455 del Código Civil).

3. Exoneración del pago de la renta

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

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

En consecuencia, si explicáramos estas ideas al caso en que el arrendatario no puede usar o gozar de la cosa por efecto de un caso fortuito o de fuerza mayor, tendríamos que concluir que el mismo arrendatario no tendría derecho a demandar del arrendador la reducción de la renta o la exoneración de la misma, porque el arrendador estaría faltando al cumplimiento de su obligación a consecuencia de un caso fortuito o fuerza mayor, que, como dijimos antes, liberan del cumplimiento de la obligación.

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

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

La reducción y exoneración de la renta en caso de evicción se explica por las ideas de saneamiento. En todos los contratos bilaterales se está obligado al saneamiento para el caso de evicción. Por lo tanto, los artículos 2420 y 2434 del Código Civil no vienen a ser más que aplicación al arrendamiento de un principio contenido en la teoría general de la obligación.

El artículo 2455 del Código Civil establece:

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

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

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

Las disposiciones de este artículo no son renunciabiles.

El citado precepto contiene algunos principios que constituyen pequeñas excepciones a la teoría del caso fortuito y de la fuerza mayor. Es suficientemente explícito para que requiera alguna explicación; me limitaré pues a decir que dicho precepto está inspirado en el derecho francés pero no traslada al derecho mexicano la teoría íntegra del Código de Napoleón, respecto al caso fortuito y fuerza mayor. En efecto, en este Código se admite que cuando el arrendatario sufre la pérdida grave de los productos, entonces tiene el derecho de demandar una reducción de la renta. En nuestro derecho existe el mismo principio, pero siempre que la pérdida sea de más de la mitad de los frutos.

Es pertinente señalar que si el arrendatario no paga el precio de la renta en el tiempo convenido, está obligado a pagar intereses moratorios, pues el arrendador pudo obtener réditos por el capital adeudado durante el tiempo de la mora. Así lo estableció la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la jurisprudencia que puede consultarse en la 9a. Época, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, t. XXIX, abril de 2009, p. 82, que señala:

☞ ARRENDAMIENTO. PROCEDE LA CONDENA A CUBRIR INTERESES MORATORIOS ANTE EL INCUMPLIMIENTO DEL PAGO DE LAS RENTAS DEVENGADAS (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL). Aun cuando el Título Sexto de la Parte Segunda del Libro Cuarto del Código Civil para el Distrito Federal, re-

lativo al contrato de arrendamiento, no prevé expresamente la condena al pago de intereses moratorios tratándose del incumplimiento del pago de las rentas devengadas, conforme a las disposiciones relativas a las obligaciones generales de los contratos se advierte que las partes quedan sujetas tanto a lo dispuesto en las cláusulas del contrato respectivo como a los principios legales y consecuencias concernientes al acto jurídico realizado. En ese tenor y tomando en cuenta que los intereses moratorios son la indemnización cuya finalidad es desincentivar el retraso en el cumplimiento de las obligaciones a plazo, se concluye que ante el incumplimiento del pago de las rentas devengadas procede la condena a cubrir los intereses moratorios correspondientes, independientemente de que haya o no pacto expreso en ese sentido, en tanto que el arrendador tiene derecho a ser resarcido por el daño y perjuicio causados, entendiéndose por el primero, las rentas adeudadas y por el segundo, la imposibilidad fáctica de usar y disfrutar el bien arrendado, así como la ganancia lícita dejada de percibir durante el tiempo en que el arrendatario omitió efectuar el pago a que estaba obligado.

A. Reparaciones y mejoras al bien arrendado

Suele suceder que el inquilino de *motu proprio* haga diversas reparaciones al bien arrendado, y en ocasiones llega a cambiar su estructura y forma para adaptarlo a sus necesidades, ya sea de vivienda o local comercial, pretendiendo que con tales arreglos se le condone la renta pactada y hasta se le devuelva parte del dinero que invirtió en dichas reparaciones; tales arreglos efectuados por el inquilino no tienen por qué ser cubiertos por el dueño de la cosa, porque previamente a cualquier arreglo o modificación al bien, se debe obtener la autorización del propietario para realizarlo, y sólo en estos supuestos es que se debe devolver al inquilino lo que invirtió en los arreglos o modificaciones, o en su caso, se le deben perdonar determinadas rentas. Pero como se dijo, solamente es procedente cuando el arrendador esté de acuerdo en que su bien se modifique o repare, pues de lo contrario tales arreglos corren por cuenta del inquilino, y el arrendador tiene el derecho de exigirle que le devuelva el inmueble en el estado en que lo re-

cibió, lo que implica que en ocasiones se tengan que derrumbar muros y eliminar objetos decorativos permanentes, los que en última instancia pueden permanecer en dicho inmueble cuando previamente se estableció que cualquier modificación u objeto permanente que se coloque al bien arrendado pasará a ser propiedad del dueño, sin necesidad de indemnización alguna a quien lo realizó, siempre y cuando esté de acuerdo con las mismas; cuestión que es fácil de justificar en juicio con una inspección ocular en la que el funcionario correspondiente de fé de lo que se encuentra en el inmueble en el acto de la diligencia.

Resulta interesante precisar que el arrendatario tiene derecho a que se le paguen las mejoras en los casos previstos en el artículo 2423 del Código Civil, entiéndase por mejora toda modificación material intrínseca o extrínseca del bien arrendado que puede producir un aumento en su valor económico. Así, podemos mencionar mejoras naturales, voluntarias, útiles y necesarias. Cuando el arrendatario realiza mejoras necesarias, es decir, aquéllas que se realizan para impedir la pérdida o deterioro del bien arrendado; y mejoras útiles, entendiéndose por éstas, aquellas que aumentan el valor de la cosa, su costo ha de ser cubierto por el arrendador si por culpa de éste se rescindiere el contrato. El importe de las mejoras voluntarias no es resarcible y puede retirarse, en tanto no se cause daño a la cosa, o reparando el que se cause al retirarlas (artículos 815, 817, 818 y 819 del Código Civil). En los términos del artículo 2423 del Código Civil, únicamente se prevé lo referente a las mejoras hechas por el arrendatario, pero no se establece el caso de construcciones realizadas en el bien arrendado, ya sea con o sin la voluntad del arrendador, en esos casos debe de pagarse el costo de las construcciones al arrendatario. Creemos que sí, y para basar nuestra afirmación debemos acudir a la aplicación analógica de la regla de la excepción contenida en el artículo 900 del Código Civil, que establece que el dueño del terreno en que se edifique tiene derecho a hacer suya la obra, previa indemnización de su costo. De tal manera, si las obras efectuadas por el arrendatario no se tratan precisamente de las mejoras a que se refiere el artículo 2423 del propio cuerpo legal, en tanto no se esté frente a mejoras que hayan dado un simple realce o procurando la con-

servación del bien arrendado, sino que se está en presencia de auténticas construcciones que implican la creación de una cosa, por ejemplo bardas, pisos, techos, corredores que antes no existían y que aumentan el valor del inmueble. Entonces debe atenderse a la regla de la accesión que indica que el dueño del terreno en que se edifique tiene derecho a hacer suya la obra, previa indemnización de su costo al arrendatario que la efectuó. En estos términos se han pronunciado los tribunales federales, en la tesis jurisprudencial que señala:

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

se edifique tiene derecho a hacer suya la obra, previa la indemnización de su costo al arrendatario que la efectuó.

Tesis Aislada (civil), *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Octava Época, t. XI, mayo de 1993, p. 294.

B. *El derecho de preferencia*

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

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

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

El derecho de preferencia que se propone por el Ejecutivo federal para que se incorpore en el Código Civil, permitirá que el arrendatario que esté al corriente en el pago de sus rentas, sea preferido, en igualdad de condiciones, en la venta del inmueble que está arrendando. De la misma forma se considera aceptada la innovación que en esta materia se propone en la iniciativa, en

el sentido de establecer que en caso de que se viole el derecho de preferencia a que se refiere el párrafo anterior, se podrán demandar los daños y perjuicios que ello ocasione y que la indemnización por dicho concepto no podrá ser menor del 50 por ciento de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos 12 meses, garantizando con ello que en muchos casos se respetará el derecho del arrendatario de ser preferido en caso de venta del inmueble. En virtud de lo anterior, la Comisión que suscribe sugiere se apruebe la propuesta de reforma a los artículos 2447 y 2448-J y la derogación del artículo 2448-I del Código Civil contenidas en la iniciativa en análisis...

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

☞ *Artículo 2447.* En los arrendamientos que han durado más de tres años, el arrendatario tiene derecho, si está al corriente en el pago de la renta, a que, en igualdad de condiciones, en caso de venta sea preferido a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble. También gozará del derecho de preferencia si el propietario quiere vender el inmueble arrendado, aplicándose, para ambos casos, en lo conducente, lo dispuesto en el artículo 2448-J.

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

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

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

III. En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial, estará obligado a dar nuevo aviso por escrito al arrendatario, quien a partir de ese mo-

mento dispondrá de un nuevo plazo de treinta días. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo está obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea más de un diez por ciento.

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

V. La compraventa realizada en contravención de lo dispuesto en este artículo otorgará al arrendatario el derecho a la acción de retracto y por otro lado a reclamar daños y perjuicios, sin que la indemnización por dichos conceptos pueda ser menor a un cincuenta por ciento de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos doce meses; así como la acción de nulidad. Las acciones mencionadas prescribirán sesenta días después de que tenga conocimiento el arrendatario de la realización de la compraventa respectiva.

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

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

Además, conforme lo dispuesto por el artículo 2448-K si varios arrendatarios hicieren uso del derecho de preferencia a que se refiere el artículo anterior, será preferido el que tenga mayor antigüedad.

Es aplicable:

☞ **ACCIÓN DE RETRACTO.** CORRESPONDE EJERCITARLA AL ARRENDATARIO Y NO A SU CÓNYUGE, SI NO SE ACREDITÓ QUE SE HUBIESE TRANSMITIDO ESE DERECHO (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL). La acción de retracto, derivada de la falta de notificación del derecho del tanto a que se refiere el artículo 2448-J del Código Civil corresponde ejercitarla al arrendatario y no a su cónyuge, pues dicho precepto establece, en relación con el ejercicio del derecho del tanto, que en todos los casos el propietario deberá dar aviso al arrendatario de su deseo de vender el inmueble, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la compraventa, por lo que

quien puede, en su caso, externar su consentimiento para adquirir el dominio del bien inmueble controvertido acogiéndose al derecho del tanto, únicamente es quien signó el pacto locativo, por sí o en su representación, dado que fue ésta y no otra persona quien externó su voluntad o consentimiento para la celebración del contrato de arrendamiento de donde deriva el derecho del tanto, por ende, el o la parte arrendataria carece de legitimación activa para demandar esa acción de retracto pues, incluso, el hecho de que el (la) cónyuge sea ocupante del inmueble controvertido, no le confiere facultad para demandar por su propio derecho la nulidad del contrato de compraventa, pues tal derecho es intrínseco del arrendatario, por lo que su cónyuge carece de legitimación activa para demandar la nulidad multirreferida, la que es uno de los elementos o condiciones de la acción pues, en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal se distingue claramente la capacidad para ser parte, la capacidad procesal y, finalmente, la legitimación en la causa, dado que el artículo 1o. del código anotado establece que sólo puede iniciar un procedimiento judicial o participar en él quien tenga interés en que la autoridad declare o constituya un derecho o imponga una condena y establece, además, en diversos preceptos del mismo capítulo, a quiénes competen las diversas acciones, razón por la que es indudable que la legitimación citada constituye una condición o elemento de la acción que debe examinarse por el juzgador. Aunado a lo anterior, si bien es verdad que la causahabencia se puede dar por cesión entre vivos o por causa de muerte (*inter vivos et mortis causa*), sin embargo, no menos lo es, que si no se acredita mediante probanza idónea que el arrendatario hubiese cedido legalmente a su cónyuge los derechos derivados del contrato de arrendamiento que se exhibió en juicio (en el caso de que lo permitiera el contrato de arrendamiento correspondiente), aun cuando quedara demostrado que la (el) cónyuge ocupa el inmueble controvertido, sin que se aportara al sumario probanza alguna para acreditar la causahabencia por virtud de cesión entre vivos de los derechos derivados del contrato de arrendamiento citado, es indudable que no se está ante un supuesto de causahabencia en el que se hubiese transmitido el derecho para promover la acción de retracto, razón por la que se concluye que el (la) cónyuge del (de la) arrendatario (a) carece de legitimación en la causa.

Tesis Aislada, *Seminario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Novena Época, t. XX, septiembre de 2004, p. 1711.

4. *Obligaciones del arrendatario*

A. *Obligación de dar*

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

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

El arrendamiento de inmuebles no podrá ser menor a un año para las fincas destinadas a habitación, y no podrá exceder de veinte años para las fincas destinadas a comercio o a la industria.

Artículo 2399. La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada.

Artículo 2425. El arrendatario está obligado:

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

Artículo 2426. El arrendatario está obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba la cosa arrendada, aun cuando el contrato se hubiese celebrado con anterioridad.

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

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

Artículo 2454. La renta, en tratándose de arrendamiento de fincas rústicas, debe pagarse en los plazos convenidos, y a falta de convenio, por semestres vencidos. Para casa habitación, a falta de convenio sobre la fecha de pago, por meses vencidos (artículo 2428-E).

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, a pedir la reducción de ese precio o la rescisión del contrato, si la pérdida del uso dura más de dos meses, en sus respectivos casos.

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

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

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

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

Para conservar el bien arrendado en el estado que lo recibió, el arrendatario está obligado a realizar prestaciones de hacer y de no hacer. Esta última consiste en que no puede variar la forma del bien arrendado, salvo consentimiento expreso del arrendador, y la primera, si varía la forma del bien arrendado, debe, cuando lo devuelva, restablecerlo al estado que lo recibió, siendo, además, responsable de los daños y perjuicios (artículo 2441 del Código Civil). De ahí que esta obligación de hacer sea consecuencia de la de no hacer.

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

¿Qué debe acreditar en juicio el actor arrendador para que prospere su acción?

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

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

El artículo 2425, fracción II, del Código Civil, estatuye que el arrendatario está obligado a responder por los daños y perjuicios que sufra el bien arrendado tanto como por su culpa o negligencia, la de sus familiares, su personal de servicio o subarrendatarios. Como vemos, esta fracción se enfoca a las fincas destinadas a casa habitación, pues de otra manera hablaría de trabajadores y empleados, además de los sirvientes y familiares. Esta cuestión ha originado la duda respecto a si esta disposición debe aplicarse a los arrendatarios de fincas destinadas al comercio, cuando el causante directo del daño ocasionado sea un empleado del arrendatario, consideramos que la respuesta es sí, con fundamento en el principio analógico, esto es, aplicando analógicamente esta disposición, así como en lo dispuesto por el artículo 1924 del Código Civil, que estatuye:

☞ Artículo 1924. Los patrones y los dueños de establecimientos mercantiles están obligados a responder de los daños y perjuicios causados por sus obreros o dependientes, en el ejercicio de sus funciones. Esta responsabilidad cesa si se demuestra que en la comisión del daño no se les puede imputar ninguna culpa o negligencia.

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

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

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

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

El arrendatario, al terminarse el contrato de arrendamiento, tiene la obligación de restituir el bien arrendado. Hemos dicho que el arrendatario tiene la obligación de dar, es decir, de restituir el bien objeto del arrendamiento al concluir el plazo del contrato.

En ese tenor, el artículo 2484 del Código Civil dispone que: “Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el día prefijado. Si no se ha señalado tiempo, se observará lo que disponen los artículos 2478 y 2479” del Código Civil.

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

Como vemos, esta norma concuerda con la norma general contenida en el artículo 2080, primera parte, del Código Civil, puesto que éste señala que si no se ha fijado el tiempo en que debe hacerse el pago, o sea restituir el bien arrendado, no podrá el acreedor arrendador exigirlo sino después de los treinta días si-

guientes a la interpelación que se haga, ya judicialmente, ya en lo extrajudicial, ante un notario o ante dos testigos.

Cabe preguntarse si las partes contratantes en un contrato de arrendamiento indeterminado pueden renunciar a los plazos a que se refiere el artículo 2478 del Código Civil. La respuesta debe contestarse en términos afirmativos, puesto que dicha disposición se ubica en el capítulo VII, título sexto, por lo que no constituye disposición de orden público e interés social, por tanto son renunciables, y en consecuencia cualquier pacto en ese sentido es válido, y por consiguiente surte plenos efectos.

E. Obligación del arrendatario de responder por el bien arrendado

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

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

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

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

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

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

☞ *Artículo 2437.* Cuando son varios los arrendatarios y no se determine dónde comenzó el incendio, todos son responsables proporcionalmente en relación a los daños materiales y perjuicios que se causen y de la responsabilidad civil que se genere; y si el arrendador ocupa parte de la finca, también responderá proporcionalmente en los términos anteriores. Si se prueba que el incendio comenzó en la habitación de uno de los inquilinos solamente éste será el responsable. Si el incendio es intencional, sólo responderá aquel que lo provocó.

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

En esos términos los arrendatarios están obligados en forma mancomunada, no solidaria; es decir, el acreedor no puede exigir el total cumplimiento de la obligación a cualquiera de los arrendatarios, sino que éstos se obligan en proporción a los daños materiales y perjuicios que se causen y de la responsabilidad civil que se genere.

Pero también el legislador exonera a aquellos arrendatarios que demuestren:

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

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

El arrendatario que va a establecer en la finca arrendada una industria peligrosa, también está obligado a asegurar el bien arrendado contra todo riesgo probable que origine el ejercicio de esa industria, en un término no mayor de dos meses, contados a partir de la fecha en que se demuestre que se generó la relación de arrendamiento, y si no lo hace será causa de rescisión (artículo 2440 del Código Civil).

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

XV. NATURALEZA JURÍDICA DEL ARRENDATARIO

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

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

En cuanto a las prestaciones recíprocas que se prestan arrendador y arrendatario, deben reputarse como índole meramente personal pues, conforme al artículo 2398 del Código Civil, el primero está obligado a conceder el uso o goce de una cosa, y al otro en cambio se le impone pagar un precio cierto, situaciones que en nada afectan el derecho real de propiedad de la cosa arrendada.

XVI. 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).

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

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).

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.

4. *Por rescisión*

Entendemos por rescisión la facultad que tiene la víctima para resolver el contrato por incumplimiento culposo y daño del otro contratante (artículo 1949 del Código Civil).

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

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

Con apoyo en el contrato de arrendamiento que tiene celebrado el arrendador con el *de cujus*, las personas pueden hacer valer sus derechos en el juicio de desocupación, pero en calidad de causahabientes, además de que el Código Civil es muy claro al señalar que el contrato de arrendamiento no se rescinde por la muerte del arrendador, ni del arrendatario, salvo convenio en contrario.

Por ello se afirma que los herederos del inquilino pueden legalmente comparecer a juicio para hacer valer sus derechos, ya que ello es una consecuencia de la obligación personal que emana de los contratantes.

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

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

8. *Por evicción del bien dado en arrendamiento*

El artículo 2483, fracción VIII, del Código Civil establece que el contrato de arrendamiento puede terminar por evicción del bien arrendado, es decir, porque un tercero que tiene mejor derecho sobre el bien arrendado lo recuperó a través de una sentencia judicial; por tanto, no tiene por qué respetar la transmisión temporal del uso y goce que el supuesto arrendador concedió cuando carecía de legitimación para hacerlo.

BIBLIOGRAFÍA

- DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo, *Derecho civil: Parte General, personas, cosas, negocio jurídico e invalidez*, 9a. ed., México, Porrúa, 2003.
- ESPÍN CÁNOVAS, Diego, *Manual de derecho civil español*, vol. III: *Obligaciones y contratos*, 6a. ed., Madrid.
- LOZANO NORIEGA, Francisco, *Cuarto curso de derecho civil. Contratos*, 6a. ed., México, Editorial Asociación Nacional del Notario Mexicano, 1994.
- ORIZABA MONROY, Salvador, *Doctrina y Formularios. Contratos civiles, prácticos y útiles*, México, SISTA, 2013.
- PLANIOL, Marcelo y RIPERT, Jorge, *Tratado práctico de derecho civil francés, los contratos civiles*, México, 2008.
- Revista de Derecho Privado*, Editoriales de Derecho Unidas, 1983, vol. III.
- RICO ÁLVAREZ, Fausto y GARZA BANDALA, Patricio, *De los Contratos Civiles*, México, 2008.
- ROJINA VILLEGAS, Rafael, *Derecho civil mexicano*, México, Porrúa, 2002.
- SÁNCHEZ MEDAL, Ramón, *De los contratos civiles*, 19a. ed., México, Porrúa, 1998.
- VARIOS, *Código Civil para el Distrito Federal. Comentado*, 5a. ed., México, UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas, 1998.
- ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel, *Contratos Civiles*, 7a. ed., México, Porrúa, 1998.

ANEXOS

ANEXO I

A) BIEN INMUEBLE

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, EL SR. _____ A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ EL ARRENDADOR, Y POR OTRA EL SR. _____ A QUIEN EN ADELANTE SE LE RECONOCERÁ COMO EL ARRENDATARIO, Y ADEMÁS, COMO UNA TERCERA PARTE COMPARECE EL SEÑOR _____ A QUIEN EN ESTE ACTO SE LE IDENTIFICARÁ COMO EL FIADOR, SUJETÁNDOSE PARA ELLO AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

D E C L A R A C I O N E S

I. Declaran los contratantes tener concertado un contrato de arrendamiento, al cual, por medio de este instrumento privado, vienen a darle plena validez formal y legal de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2448-F, y en todas sus fracciones vigentes del Código Civil para el Distrito Federal.

II. Declara el arrendador:

a) Que es una persona física con plena capacidad jurídica para contratar, con Registro Federal de Contribuyentes _____, y lo acredita con la cédula correspondiente que exhibe como causante.

b) Que dentro de su patrimonio inmobiliario se encuentra el departamento núm. ____ del edificio marcado con el núm. ____ de las calles de _____, colonia _____, delegación _____, México, Distrito Federal, y que es único y exclusivo propietario del bien citado según consta en la escritura núm. _____ de fecha _____, pasada ante la fe del notario público núm. ____ de esta ciudad, Lic. _____, documen-

to que en este momento exhibe y que está debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad con los siguientes datos:

_____.

c) Que señala como domicilio legal, para efectos de este contrato, la casa núm. ___ de la calle _____, colonia _____, delegación _____ de esta ciudad.

III. Declara el arrendatario:

a) Ser persona física con capacidad legal y económica para obligarse y cumplir cabalmente los términos del presente contrato.

b) Que para todos los efectos de este acto jurídico, señala como domicilio el inmueble que habitará a partir de la posesión física y jurídica del mismo y que quedó anotado en la Declaración II, inciso b, del arrendador.

IV. Declara el fiador:

a) Que manifiesta ante el arrendador, que acepta quedar obligado solidaria y mancomunadamente con el arrendatario al pago de las obligaciones que deriven de este contrato, si éste no lo hace, hasta que el arrendador se dé por recibido de conformidad con la ley y el clausulado de este contrato, de la localidad arrendada.

b) Que tiene capacidad legal y económica para obligarse contractualmente en esta fianza. Para acreditar su solvencia patrimonial manifiesta ser propietario del inmueble núm. ___ de la calle _____, colonia _____, delegación _____, México Distrito Federal, como consta en la copia de la escritura pública y boletas prediales y agua que exhibe en este acto.

c) Que señala como domicilio el ubicado en _____, en los términos y para los efectos de lo dispuesto por los artículos 34 y 2802 del Código Civil, el manifestado en la declaración que antecede.

V. Declaran ambas partes que en atención a lo expuesto, manifiestan su conformidad en sujetar su compromiso a los términos, modalidades y condiciones insertos en las siguientes:

C L Á U S U L A S

PRIMERA. Por medio de este acto, el arrendador concede al arrendatario el derecho de uso y goce temporal del bien arrendado, y el arrendatario se obliga a pagar por ello el importe exacto como renta y que, para darle certeza, más adelante se precisa.

SEGUNDA. Por parte del arrendador el objeto materia de este contrato lo constituye el inmueble que da en arrendamiento, mismo que ha quedado descrito en la Declaración II, inciso *b*, del arrendador; y por parte del arrendatario consiste en que pagará al arrendador por ese uso, una renta de \$ _____ (_____ 00/100 M.N.).

TERCERA. La localidad arrendada incluye y se entrega con las siguientes extensiones e instalaciones: a) un área de estacionamiento para un auto para uso exclusivo del arrendatario; b) una línea telefónica con aparato núm. _____; c) cuarto de servicio y jaula tendedera de ropa. Además, a título de inventario, se agregan cocina integrada por _____, baño con mobiliario _____, picaportes, cerraduras, instalaciones especiales, etcétera.

CUARTA. La firma del presente contrato implica que el arrendatario recibe la extensión arriba descrita y el área propia para habitación en perfectas condiciones y en funcionamiento para su uso y destino normal, reuniendo las condiciones de higiene y seguridad exigidas por la ley de la materia, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 2448-A y 2448-B del Código Civil.

QUINTA. El arrendatario se obliga expresamente a no usar el bien arrendado para uso distinto al de habitación sin contravenir ninguna disposición del Plan de Reservas; artículo 11 de la Ley de Desarrollo Urbano; 12 del Reglamento de Zonificación, y 46 de la Ley

General de Asentamientos Humanos. El cambio de destino dará derecho al arrendador a dar por rescindido el contrato, incluyendo el uso diferente que se le dé a las extensiones de habitación que conforme a su naturaleza estén destinadas.

SEXTA. a) El arrendatario pagará en moneda nacional la cantidad convenida como renta en la Cláusula Segunda por mensualidades adelantadas, precisamente en el domicilio del arrendador o el de quien sus derechos represente, a partir del momento en que este contrato entre en vigor y reciba el inmueble. El arrendador podrá establecer por su cuenta servicio de cobranza, sólo como simple cortesía hacia el arrendatario, sin que ésta sea obligada, por lo que su falta o deficiencia no lo exime del cumplimiento de lo anterior; b) la renta será pagada los _____ primeros días de cada mes. A partir de ese momento, el arrendatario incurrirá en mora, y queda convenido por las partes que, en caso de pago extemporáneo, el deudor pagará un ___% adicional del monto de la renta como intereses moratorios convencionales, incluida la cobranza especial que origina; c) si el contrato entra en vigor en fecha distinta que no sea el primero del mes, el arrendatario se compromete a pagar el ajuste necesario para que las rentas cubran el importe total; es decir, del primero al último día; d) la falta de pago de dos o más mensualidades da derecho al arrendador a demandar la rescisión del contrato.

SÉPTIMA. a) El término del presente contrato es de un año forzoso para arrendar, atendiendo a lo dispuesto por el artículo 2448, apartado C, del Código Civil para el Distrito Federal. Consecuentemente concluye el día prefijado por las partes, que es al cumplirse el año de arrendamiento sin necesidad de juicio o requerimiento oficial alguno; b) en caso de que después del día en que se agote el término de un año convenido, el arrendatario continúe en el uso y goce del bien arrendado, sin oposición y de conformidad con el arrendador, este contrato se convertirá en uno “por tiempo indeterminado”, cumpliendo con todas las obligaciones establecidas en este contrato en sus mismos términos. Si ese fuere el caso, el arrendamiento terminará a voluntad de cualquiera de los contratantes, previo aviso fehaciente y por escrito dado a la otra parte con ___ días de anticipación. Si el arrendatario no desocupare la localidad en

cualquiera de los dos casos que se preveen en este inciso, conviene en pagar como pena convencional la cantidad de ____% de la renta mientras dure la ocupación del inmueble, pena autorizada por la ley al no ser mayor del ____% de la obligación principal, tal como lo estipulan los artículos 1840, 1843, 2478 y 2487, del Código Civil.

OCTAVA. Durante la vigencia del contrato, éste no termina por la muerte del arrendador o del arrendatario, sino sólo por los motivos establecidos por la ley. Así, con exclusión de cualquier otra persona, el cónyuge, concubina, hijos, ascendientes consanguíneos o por afinidad con el arrendatario fallecido, subrogarán los derechos y obligaciones de este contrato, siempre que hayan habitado real y permanentemente el inmueble en vida del arrendatario.

NOVENA. El arrendatario no puede ni variar la forma ni subarrendar la localidad parcial ni totalmente sin consentimiento del arrendador, siendo causa de rescisión la contravención a esta cláusula, conforme a lo dispuesto por la fracción II del artículo 2489 del Código Civil.

DÉCIMA. Para garantía de lo estipulado en este contrato, lo firma solidariamente con el arrendatario, en su carácter de fiador, el señor _____ en los siguientes términos contractuales:

El señor _____ se obliga solidaria y mancomunadamente con el arrendatario al pago de las responsabilidades que se deriven de este contrato y que no cesará sino hasta que el arrendador se dé por recibido de conformidad y de pleno finiquito en derecho de la localidad arrendada, aun cuando el arrendamiento dure más tiempo del estipulado en este contrato.

El fiador renuncia expresamente: a) a los beneficios de orden y exclusión consignados en los artículos 2814 y 2815 del Código Civil para el Distrito Federal; b) a los beneficios consignados en los artículos 2812, 2813, 2818, 2820, 2823, 2824, 2826, 2840, 2842, así como a los 2846, 2847 y 2849 del Código Civil para el Distrito Federal.

DÉCIMO PRIMERA. Para la interpretación y cumplimiento de este contrato, las partes se someten a la jurisdicción de los tribunales de esta ciudad de _____, por lo que renuncian expresamente al fuero

que por razón de su domicilio presente o futuro pudiera corresponderles.

DÉCIMO SEGUNDA. Leído que fue el presente contrato en sus Declaraciones y Cláusulas, preceptos legales invocados, y comprendidos sus efectos y alcances, es firmado ante los testigos señor _____ y señor _____, quienes declaran conocer a los contratantes constándoles su capacidad legal y firman las personas que han comparecido en este acto a los _____ días del mes de _____ de _____ en esta ciudad de _____.

ARRENDADOR

ARRENDATARIO

FIADOR

TESTIGO

TESTIGO

B) BIEN MUEBLE

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INSTRUMENTOS Y APARATOS MUSICALES

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INSTRUMENTOS Y APARATOS MUSICALES QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE EL SEÑOR _____, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ EL ARRENDADOR, Y POR OTRA EL SR. _____ A QUIEN EN ADELANTE SE LE RECONOCERÁ COMO EL ARRENDATARIO, Y ADEMÁS, COMO UNA TERCERA PARTE COMPARECE EL SEÑOR _____ A QUIEN EN ESTE ACTO SE LE IDENTIFICARÁ COMO EL FIADOR, SUJETÁNDOSE PARA ELLO AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

I. Declara el arrendador:

- a) Que es una persona física con plena capacidad jurídica para contratar.
- b) Que dentro de su patrimonio se encuentran los instrumentos y (o) aparatos que se especifican adelante, propiedad que acredita con las facturas respectivas.
- c) Que señala como domicilio legal, para efectos de este contrato, el inmueble ubicado en la calle _____, número _____, colonia _____, delegación _____, México, Distrito Federal.

II. Declara el arrendatario:

- a) Ser persona física con capacidad legal y económica para obligarse y cumplir cabalmente los términos del presente contrato.

b) Que para los efectos de este acto jurídico, señala como domicilio el ubicado en la calle _____, número _____, colonia _____, delegación _____, México, Distrito Federal.

III. Declara el fiador:

a) Que manifiesta ante el arrendador, que acepta quedar obligado solidaria y mancomunadamente con el arrendatario al pago de las obligaciones que deriven de este contrato, si éste no lo hace, hasta que el arrendador se dé por recibido de conformidad con la ley y el clausulado de este contrato.

b) Que tiene capacidad legal y económica para obligarse contractualmente en esta fianza.

IV. Declaran ambas partes que en atención a lo expuesto, manifiestan su conformidad en sujetar su compromiso a los términos, modalidades y condiciones insertos en las siguientes:

CLÁUSULAS:

PRIMERA. Por medio de este acto, el arrendador concede al arrendatario el derecho de uso temporal de los aparatos e instrumentos arrendados, y el arrendatario se obliga a pagar por ello el importe exacto como renta y que, para darle certeza, más adelante se precisa.

SEGUNDA. Los objetos y el costo, materia del presente contrato lo constituyen:

<i>Instrumentos o aparatos</i>	<i>Clave</i>	<i>Número de serie</i>	<i>Costo de alquiler</i>
1 consola reproductora			
1 micrófono E. V. 671			
4 bocinas B			

<i>Instrumentos o aparatos</i>	<i>Clave</i>	<i>Número de serie</i>	<i>Costo de alquiler</i>
Importe del contrato			

TERCERA. El arrendador concede el uso de los instrumentos y aparatos musicales mencionados a partir del las ____ horas del día ____ del mes de ____ del año ____, hasta las ____ horas del día ____, del mes de ____, del año ____.

CUARTA. El arrendatario acepta y recibe los instrumentos, aparatos, sus accesorios, mencionados en la cláusula segunda, en buen estado y listos para su uso normal, obligándose a reintegrarlos en el mismo estado. El costo de reparaciones a causa del maltrato, pérdida parcial o pérdida total de éstos, correrán por cuenta del arrendatario o fiador de éste.

QUINTA. El arrendatario se obliga a no usar los bienes arrendados para un uso distinto al mencionado en la cláusula anterior, en el entendido que el uso distinto que les dé, dará lugar a la rescisión del contrato.

SEXTA. De no ser devueltos los instrumentos y aparatos musicales en el tiempo convenido, se cobrará al arrendatario el importe del día o días excedidos, además de los gastos y perjuicios ocasionados por el incumplimiento de esta cláusula.

SÉPTIMA. El arrendatario no puede variar la forma ni subarrendar los instrumentos y aparatos musicales materia de este contrato.

OCTAVA. El fiador se obliga solidaria y mancomunadamente con el arrendatario.

NOVENA. Al firmar de este contrato, tanto el arrendatario como su fiador, declaran conocer y estar de acuerdo con el contenido del mismo, y una copia del presente contrato.

DÉCIMA. Para la interpretación y cumplimiento de este contrato, las partes se someten a la jurisdicción de los tribunales de esta ciudad de _____.

Leído que fue el presente contrato y comprendidos sus efectos y alcances, es firmado por los contratantes y el fiador a los ____ días del mes de ____ de _____ en esta ciudad de México, Distrito Federal.

ARRENDATARIO

ARRENDADOR

FIADOR

TESTIGO

TESTIGO

C) ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL ARRENDADOR SEÑOR _____, A QUIEN SE LE DENOMINARÁ “EL ARRENDADOR”, Y POR LA OTRA AL EJECUTIVO FEDERAL, POR CONDUCTO DEL SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA, REPRESENTADO POR EL LICENCIADO _____, EN SU CALIDAD DE _____, A QUIEN SE LE DENOMINARÁ “LA ARRENDATARIA”, EL CUAL OTORGAN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES:

I. “EL ARRENDADOR”

a) Ser una persona física de nacionalidad mexicana, que cuenta con Registro Federal de Contribuyentes número _____, expedido por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público de fecha _____, bajo el giro comercial y que se encuentra al corriente en el pago de impuestos sobre la renta, así como todas las obligaciones fiscales.

b) Ser propietaria del inmueble ubicado en la calle _____, número _____, Colonia _____, Delegación _____, México, Distrito Federal, lo que acredita con la escritura pública número _____, de fecha _____, otorgada ante la fe del notario público número _____, licenciado _____, de la ciudad de _____, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de la ciudad de _____, bajo el folio mercantil número _____.

- c) Que no existe impedimento alguno para arrendar el inmueble objeto del presente contrato.
- d) Que vale para los efectos del presente acto jurídico, señala como su domicilio el ubicado en _____.

II. “LA ARRENDATARIA”

- a) Que es un órgano desconcentrado de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
- b) Que su representante legal es el licenciado _____.
- c) Que celebra el presente contrato en los términos de la Ley de Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público Federal y de su Reglamento, y demás disposiciones aplicables.
- d) Que cuenta con la aprobación de la Secretaría de Contraloría y Desarrollo Administrativo para contratar el arrendamiento del inmueble, objeto del presente contrato.
- e) Que el presente contrato está elaborado con base en el acuerdo por el que se establecen los “Lineamientos para el Arrendamiento de Inmuebles por parte de las Dependencias de la Administración Pública Federal, en su carácter de arrendatarias”.
- f) Que para los efectos del presente acto jurídico, señala como su domicilio el ubicado en _____.

III. Declaran las partes que en atención a lo expuesto, manifiestan su conformidad en sujetar su compromiso a los términos, modalidades y condiciones insertos en las siguientes:

CLÁUSULAS:

PRIMERA. EL arrendador conviene en arrendar a la arrendataria, el bien inmueble ubicado en _____

_____, en la ciudad de _____, con la superficie de _____ m².

SEGUNDA. El arrendador se obliga a entregar a la arrendataria el inmueble en condiciones adecuadas para su inmediata utilización y en estado de servir para el uso convenido.

TERCERA. Las partes convienen en que el inmueble se usará para _____ de las Unidades Administrativas del Servicio de Administración Tributaria. El arrendador se obliga a no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso del inmueble arrendado, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables.

CUARTA. El arrendador autoriza a la arrendataria para permitir a terceros el uso parcial del inmueble, a título gratuito u oneroso, sin que el arrendador tenga derecho al pago de contraprestación alguna por ese concepto.

QUINTA. El arrendador hará las reparaciones necesarias para conservar el inmueble arrendado, en estado satisfactorio de servir para el uso estipulado, y conviene que cuando se trate de reparaciones urgentes e indispensables que no se lleven a cabo en un plazo de ocho días después de recibido el aviso por escrito de la arrendataria, ésta quedará autorizada para hacerlas y deducir su costo del importe de las rentas posteriores.

El arrendador se obliga a responder de los daños y perjuicios que sufra la arrendataria por los defectos o vicios ocultos del inmueble.

SEXTA. El arrendador expresa su conformidad para que la arrendataria lleve a cabo las mejoras, adaptaciones e instalaciones para equipos especiales en el inmueble arrendado.

Para la realización de cualquier otra obra, la arrendataria se compromete a solicitar por escrito la aprobación del arrendador.

La arrendataria será propietaria de las adaptaciones de equipos especiales que realice con sus propios recursos, y podrá retirarlas en

cualquier momento, durante o a la conclusión del arrendamiento, sin requerir consentimiento del arrendador.

SÉPTIMA. La arrendataria no es responsable de los daños y perjuicios causados al inmueble por sismos, incendios, inundaciones y demás accidentes que provengan de caso fortuito o fuerza mayor.

Para el caso de siniestros no imputables a la arrendataria, el arrendador lo autoriza para llevar a cabo las reparaciones que resulten necesarias, cuyo costo será deducido del importe de las rentas, siempre que a juicio de la arrendataria así convenga a sus intereses. Las partes convienen en que si por cualquiera de las circunstancias anteriores no se puede seguir utilizando el inmueble, el contrato quedará rescindido automáticamente.

OCTAVA. La arrendataria conviene en pagar al arrendador, en concepto de renta la cantidad de \$_____ (_____), más el correspondiente del impuesto al valor agregado.

Convienen que en ningún caso el periodo para revisar y, en su caso, incrementar el importe de la renta podrá ser inferior a un año.

La renta se pagará en mensualidades vencidas a partir del día _____. El arrendador deberá presentar a la arrendataria, el recibo correspondiente debidamente requisitado, dentro de los cinco días naturales anteriores a la fecha de vencimiento correspondiente. El pago de la renta se deberá efectuar en un plazo no mayor de veinte días naturales contados a partir de la fecha de vencimiento de la mensualidad respectiva.

NOVENA. Será por cuenta de la arrendataria el pago de los gastos que se originen por concepto de energía eléctrica, agua, telefonía, limpieza y vigilancia.

DÉCIMA. La vigencia del presente contrato será de un año, el cual empezará a correr a partir del día _____, hasta el día _____.

En el caso de que al término del presente contrato, ambas partes convengan la continuidad en la ocupación del inmueble, éstas se sujetarán al importe de la renta que se determine conforme a los lineamientos para el arrendamiento de inmuebles por parte de las dependencias de la Administración Pública Federal, en su carácter de arrendatarias.

DÉCIMA PRIMERA. Las partes convienen en que el presente contrato de arrendamiento subsistirá aun en caso de que la arrendataria cambie su denominación o de que las unidades administrativas ocupantes del inmueble cambien su adscripción.

DÉCIMA SEGUNDA. El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el presente contrato, dará lugar a su rescisión, sin responsabilidad para la parte que sí haya cumplido sus obligaciones, previa notificación.

DÉCIMA TERCERA. Las partes convienen en que la arrendataria podrá dar por terminado anticipadamente el presente contrato, con la sola notificación que haga a el arrendador.

DÉCIMA CUARTA. A la terminación o rescisión de este contrato, la arrendataria cubrirá únicamente el importe de la renta que corresponda hasta el día en que se verifique la desocupación

DÉCIMA QUINTA. La arrendataria se obliga a devolver el inmueble a el arrendador con el deterioro natural causado por el uso.

La devolución se realizará mediante acta de entrega-recepción que se firme al efecto y en la que conste la conformidad de el arrendador.

DÉCIMA SEXTA. Las partes convienen en que todo lo no previsto en el presente contrato, se regirá por las disposiciones de la Ley General de Bienes Nacionales, del Código Civil Federal y del Código Federal de Procedimientos Civiles.

DÉCIMA SÉPTIMA. Para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, las partes se someten a la jurisdicción y competen-

cia de los tribunales federales, renunciando al fuero que pudiera corresponderles por razón de su domicilio actual o futuro o por cualquier otra causa.

El presente contrato se firma en cuatro ejemplares, en la Ciudad de México, Distrito Federal al día de _____.

“EL ARRENDADOR”

ARRENDATARIO

ANEXO 2

CUADRO COMPARATIVO DE LA REGULACIÓN
DEL ARRENDAMIENTO EN LA CODIFICACIÓN CIVIL FEDERAL
Y SU CORRELATIVO DEL DISTRITO FEDERAL

<i>Código Civil Federal</i>	<i>Código Civil para el Distrito Federal</i>
<p>Artículo 2398.</p> <p>El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación y de veinte años para las fincas destinadas al comercio o a la industria.</p>	<p>Artículo 2398.</p> <p>El arrendamiento de inmuebles destinados a casa habitación no podrá ser menor a un año.</p> <p>El arrendamiento de inmuebles destinados al comercio o a la industria, no podrá exceder de veinte años.</p>
<p>Artículo 2401. El que no fuere dueño de la cosa podrá arrendarla si tiene facultad para celebrar ese contrato, ya en virtud de autorización del dueño, ya por disposición de la ley.</p>	<p>Artículo 2401. El que no fuere propietario de la cosa, podrá arrendarla si tiene facultad para celebrar ese contrato ya en virtud de mandato del propietario, ya por disposición de la ley.</p>
<p>Artículo 2402. En el primer caso del artículo anterior, la constitución del arrendamiento se sujetará a los límites fijados en la autorización, y en el segundo, a los que la ley haya fijado a los administradores de bienes ajenos.</p>	<p>Artículo 2402. En el primer caso del artículo anterior, la constitución del arrendamiento se sujetará a los límites fijados en el mandato; de conformidad a lo previsto en los artículos 2555 y 2556 de este Código.</p>

<i>Código Civil Federal</i>	<i>Código Civil para el Distrito Federal</i>
<p>Artículo 2406. El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se imputará al arrendador.</p>	<p>Artículo 2406. El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se imputará al arrendador y en su caso, dará derecho al arrendatario a que demande cuando por virtud de tal omisión se cause un daño o perjuicio, siempre que éstos sean consecuencia directa de aquélla.</p>
<p>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 judicialmente 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.</p>	<p>Artículo 2409. Si durante la vigencia del contrato de arrendamiento, por cualquier motivo se transmitiere la propiedad del inmueble arrendado, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 2448-J, el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato. Respecto al pago de las rentas el arrendatario tendrá obligación de pagar al nuevo propietario la totalidad de las rentas adeudadas y las que se causen, de conformidad a lo establecido en el contrato. A su vez el arrendador tiene la obligación de notificar de manera fehaciente al arrendatario de inmediato que le han otorgado el correspondiente título de propiedad, para</p>

<i>Código Civil Federal</i>	<i>Código Civil para el Distrito Federal</i>
	<p>estar en aptitud de reclamar el pago de rentas, aún cuando el arrendatario manifieste haber pagado por adelantado al propietario anterior, a no ser que el adelanto de rentas aparezca expresamente estipulado en el contrato, o lo acredite con los recibos de pago correspondientes.</p>
<p>Artículo 2410. Si la trasmisión de la propiedad se hiciere por causa de utilidad pública, el contrato se rescindirá, pero el arrendador y el arrendatario deberán ser indemnizados por el expropiador, conforme a lo que establezca la ley respectiva.</p>	<p>Artículo 2410. Si la transmisión de la propiedad se hiciere por causa de utilidad pública, el contrato, sea verbal o escrito, se rescindirá pero el arrendador y el arrendatario deberán ser indemnizados por el expropiador; el primero siempre y cuando sea el propietario, en los términos y conforme a lo que establezca la ley respectiva; el segundo, con un monto equivalente a seis meses de renta, siempre y cuando compruebe haber habitado el inmueble al menos por un año; además, el arrendatario tendrá derecho a que se le indemnice con el importe de las mejoras que acredite haber realizado en el inmueble arrendado, siempre y cuando sean necesarias y se hayan efectuado durante los últimos seis meses.</p>

<i>Código Civil Federal</i>	<i>Código Civil para el Distrito Federal</i>
<p>Artículo 2411. Los arrendamientos de bienes del dominio público del Distrito Federal 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.</p>	<p>Artículo 2411. Los arrendamientos de bienes del dominio público del Distrito Federal 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.</p>
<p>Artículo 2412. ... II. A conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias...</p>	<p>Artículo 2412. ... II. A conservar la cosa arrendada en buen estado, salvo el deterioro normal del uso que sufra el inmueble durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias; así como, las obras de mantenimiento para la conservación, funcionalidad y seguridad del inmueble...</p>
<p>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.</p>	<p>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 resuelva lo que en derecho corresponda. El arrendador será responsable de los daños y perjuicios que se cause al arrendatario por su omisión.</p>

<i>Código Civil Federal</i>	<i>Código Civil para el Distrito Federal</i>
<p>Artículo 2423. ... II. Si se trata de mejoras útiles y por culpa del arrendador se rescindiere el contrato...</p>	<p>Artículo 2423. ... II. Cuando se trata de mejoras útiles o urgentes por causa de fuerza mayor, o bien por esta circunstancia y por culpa del arrendador se rescindiere el contrato; y...</p>
<p>Artículo 2426. El arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba la cosa arrendada, salvo pacto en contrario.</p>	<p>Artículo 2426. El arrendatario está obligado a pagar la renta desde el día en que reciba la cosa arrendada, aún cuando el contrato se hubiese celebrado con anterioridad.</p>
<p>Artículo 2435. El arrendatario es responsable del incendio, a no ser que provenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción.</p>	<p>Artículo 2435. El arrendatario es responsable del incendio y quedará obligado a cubrir los daños materiales y perjuicios que se causen, a no ser que provenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción</p>
<p>Artículo 2,437. Cuando son varios los arrendatarios y no se sabe dónde comenzó el incendio, todos son responsables proporcionalmente a la renta que paguen, y si el arrendador ocupa parte de la finca, también responderá proporcionalmente a la renta que a</p>	<p>Artículo 2437. Cuando son varios los arrendatarios y no se determine dónde comenzó el incendio, todos son responsables proporcionalmente en relación a los daños materiales y perjuicios que se causen y de la responsabilidad civil que se genere; y si</p>

<i>Código Civil Federal</i>	<i>Código Civil para el Distrito Federal</i>
<p>esa parte fijen peritos. Si se prueba que el incendio comenzó en la habitación de uno de los inquilinos, solamente éste será el responsable.</p>	<p>el arrendador ocupa parte de la finca, también responderá proporcionalmente en los términos anteriores. Si se prueba que el incendio comenzó en la habitación de uno de los inquilinos, solamente éste será el responsable. Si el incendio es intencional, sólo responderá aquel que lo provocó.</p>
<p>Artículo 2440. El arrendatario que va a establecer en la finca arrendada una industria peligrosa, tiene obligación de asegurar dicha finca contra el riesgo probable que origine el ejercicio de esa industria.</p>	<p>Artículo 2440. El arrendatario que va a establecer en la finca arrendada una industria peligrosa, tiene obligación de asegurar dicha finca contra el riesgo probable que origine el ejercicio de esa industria, en un término no mayor de dos meses, contados a partir de la fecha en que se demuestre que se generó la relación de arrendamiento; y si no lo hace, será causa de rescisión.</p>
<p>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.</p>	<p>Artículo 2,446. Si la misma cosa se ha dado en arrendamiento separadamente a dos o más personas y por el mismo tiempo, prevalecerá el arrendamiento primero en fecha, salvo que se tenga la posesión material; en todo caso, predominará el arrendamiento del que tiene en su poder la cosa arrendada.</p>

<i>Código Civil Federal</i>	<i>Código Civil para el Distrito Federal</i>
Si el arrendamiento debe ser inscrito en el Registro, sólo vale el inscrito.	<p>El arrendatario que resulte afectado en virtud del supuesto anterior, será indemnizado por los daños y perjuicios causados, sin que sea menor al equivalente a tres meses del monto de la renta acordada.</p> <p>Si el arrendamiento debe ser inscrito en el Registro, sólo vale el inscrito.</p>
Artículo 2447. En los arrendamientos que han durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene éste derecho si está al corriente en el pago de la renta, a que, en igualdad de condiciones, en caso de venta sea preferido en los términos del artículo 2448-J de este Código.	Artículo 2447. En los arrendamientos que han durado más de tres años, tiene el arrendatario derecho, si está al corriente en el pago de las rentas, a que en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble. También gozará del derecho de preferencia si el propietario quiere vender el inmueble arrendado, aplicándose en lo conducente lo dispuesto en el artículo 2448-J de este Código.
Artículo 2448. Las disposiciones contenidas en los artículos 2448-A, 2448-B, 2448-G y 2448-H son de orden público e interés social, por tanto son irrenunciables y en consecuencia cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.	Artículo 2448. Las disposiciones contenidas en este capítulo son de orden público e interés social, por tanto son irrenunciables y en consecuencia cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.

<i>Código Civil Federal</i>	<i>Código Civil para el Distrito Federal</i>
<p>Artículo 2448-A. No deberá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la Ley de la materia.</p>	<p>Artículo 2448-A. No deberá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad necesarias para la habitabilidad del inmueble. En caso contrario, se aplicarán al arrendador las sanciones procedentes.</p>
<p>Artículo 2448-C. La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, salvo convenio en contrario.</p>	<p>Artículo 2448-C. La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de inmuebles destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, que será prorrogable a voluntad del arrendatario, hasta por un año más, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas, salvo convenio en contrario.</p>
<p>Artículo 2448-D. Para los efectos de este Capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional.</p>	<p>Artículo 2448-D Para los efectos de este capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional y solo podrá ser aumentada anualmente.</p> <p>En aquellos contratos en que el importe de la renta mensual no exceda de ciento cincuenta salarios mínimos generales vigentes en el Distrito Federal, el incremento no podrá exceder del 10% de la cantidad pactada como renta mensual.</p>

<i>Código Civil Federal</i>	<i>Código Civil para el Distrito Federal</i>
<p>Artículo 2448-E La renta debe pagarse en los plazos convenidos, y a falta de convenio, por meses vencidos.</p> <p>El arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba el inmueble objeto del contrato.</p>	<p>Artículo 2428-E. (sic) La renta debe pagarse puntualmente, en los plazos convenidos y a falta de convenio por meses vencidos.</p> <p>El arrendador esta (sic) obligado a entregar un recibo por cada mensualidad que el arrendatario pague; a falta de entrega de recibos de pago de renta por más de tres meses, se entenderá que el pago ha sido efectuado, salvo que el arrendador haya hecho el requerimiento correspondiente en tiempo y forma.</p> <p>El arrendador no podrá exigir en su caso, más de una mensualidad de renta a manera de depósito.</p>
<p>Artículo 2448-F</p> <p>...</p>	<p>Artículo 2448-F</p> <p>...</p> <p>IX. El monto del depósito o en su caso los datos del fiador en garantía;</p> <p>X. El carácter y las facultades con que el arrendador celebrará el contrato, incluyéndose todos los datos del instrumento con que éste acredite su personalidad.</p>

<i>Código Civil Federal</i>	<i>Código Civil para el Distrito Federal</i>
<p>Artículo 2448-G El arrendador deberá registrar el contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Gobierno del Distrito Federal. Una vez cumplido este requisito, entregará al arrendatario una copia registrada del contrato. El arrendatario tendrá acción para demandar el registro mencionado y la entrega de la copia del contrato.</p>	<p>Artículo 2448-G. Derogado.</p>
<p>Artículo 2448-J. En el caso de que el propietario del inmueble arrendado decida enajenarlo, el o los arrendatarios tendrán derecho a ser preferidos a cualquier tercero en los siguientes términos:</p> <p>...</p> <p>II. El o los arrendatarios dispondrán de quince días para dar aviso por escrito al arrendador de su voluntad de ejercitar el derecho de preferencia que se consigna en este artículo en los términos y condiciones de la oferta, exhibiendo para ello las cantidades exigibles al momento de la aceptación de la oferta, conforme a las condiciones señaladas en ésta;</p> <p>III. En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial estará obli-</p>	<p>Artículo 2448-J. En caso de que el propietario del inmueble arrendado decida enajenarlo, el o los arrendatarios siempre que estén al corriente en el pago de sus rentas tendrán derecho a ser preferidos a cualquier tercero en los siguientes términos:</p> <p>...</p> <p>II. El o los arrendatarios dispondrán de treinta días para dar aviso por escrito al arrendador, de su voluntad de ejercitar el derecho de preferencia que se consigna en este artículo, en los términos y condiciones de la oferta, exhibiendo para ello las cantidades exigibles al momento de la aceptación de la oferta, conforme a las condiciones señaladas en ésta.</p>

<i>Código Civil Federal</i>	<i>Código Civil para el Distrito Federal</i>
<p>gado a dar un nuevo aviso por escrito al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de quince días. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo estará obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un diez por ciento;</p> <p>...</p> <p>V. La compra-venta realizada en contravención de lo dispuesto en este artículo otorgará al arrendatario el derecho de demandar daños y perjuicios, sin que la indemnización por dichos conceptos pueda ser menor a un 50% de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos doce meses. La acción antes mencionada prescribirá sesenta días después de que tenga conocimiento el arrendatario de la realización de la compraventa respectiva.</p> <p>En caso de que el arrendatario no cumpla con las condiciones establecidas en las fracciones II o III de este artículo, precluirá su derecho.</p>	<p>III. En caso de que el arrendador, dentro del término de treinta días a que se refiere la fracción anterior, cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial, estará obligado a dar un nuevo aviso por escrito al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de treinta. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador solo estará obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de 10 por ciento.</p> <p>...</p> <p>V. La compraventa realizada en contravención de lo dispuesto en este artículo otorgara al arrendatario el derecho a la acción de retracto y por otro lado a reclamar daños y perjuicios, sin que la indemnización por dichos conceptos pueda ser menor a un 50% de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos 12 meses; así como a la acción de nulidad. Las acciones mencionadas prescribirán sesenta días después de que tenga conocimiento el arrendatario de la realización de la compraventa respectiva;</p> <p>VI. En caso de que el arrendatario no cumpla con las condiciones establecidas en las fracciones II o III de este artículo, precluirá su derecho; y</p>

<i>Código Civil Federal</i>	<i>Código Civil para el Distrito Federal</i>
	<p>VII. Los notarios en términos de las disposiciones legales aplicables incurrirán en responsabilidad cuando formalicen compraventas contrarias a este precepto, si tienen conocimiento de tal situación.</p> <p>En caso de que el arrendatario no cumpla con las condiciones establecidas en las fracciones II o III de este artículo, precluirá su derecho.</p>
	<p>Artículo 2,448 M. Si durante el arrendamiento se suscitare el divorcio del arrendatario, y la guarda y custodia de los menores habidos en el matrimonio, se le otorga judicialmente a su cónyuge, éste o ésta se subrogarán voluntariamente, en los derechos y obligaciones correspondientes del arrendamiento, en los términos y condiciones del contrato respectivo, quedando desde luego en posesión del inmueble arrendado, siempre u (sic) (y) cuando lo hayan cohabitado durante el matrimonio, lo mismo se aplicará en el caso de concubinato.</p>
<p>Artículo 2478. Todos los arrendamientos que no se hayan celebra-</p>	<p>Artículo 2478. Todos los arrendamientos que no se hayan celebra-</p>

<i>Código Civil Federal</i>	<i>Código Civil para el Distrito Federal</i>
do por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso por escrito dado a la otra parte con quince días de anticipación, si el predio es urbano, y con un año si es rústico.	brado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso por escrito dado a la otra parte, de manera fehaciente con treinta días hábiles de anticipación, si el predio es urbano, y con un año si es rústico, de comercio o de industria.
Artículo 2479. Dado el aviso a que se refiere el artículo anterior, el arrendatario del predio urbano está obligado a poner cédulas y a mostrar el interior de la casa a los que pretendan verla. Respecto de los predios rústicos, se observará lo dispuesto en los artículos 2456, 2457 y 2458.	Artículo 2479. Dado el aviso a que se refiere el artículo anterior, el arrendatario del predio urbano, de comercio o de industria, está obligado a poner cédulas y a mostrar el interior del inmueble a los que pretendan verlo. Respecto de los predios rústicos, se observará lo dispuesto en los artículos 2456, 2457 y 2458.
Artículo 2482. Si el arrendador aprueba expresamente el contrato especial de subarriendo, el subarrendatario queda subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendatario, a no ser que por convenio se acuerde otra cosa.	Artículo 2482. Derogado.
Artículo 2483...	Artículo 2483. ... IX. Por venta judicial en término del artículo 2495.

<i>Código Civil Federal</i>	<i>Código Civil para el Distrito Federal</i>
Artículo 2489...	Artículo 2489. ... VI. En los demás casos previstos por la Ley.
Artículo 2495. Si el predio dado en arrendamiento fuere enajenado judicialmente, el contrato de arrendamiento subsistirá, a menos que aparezca que se celebró dentro de los sesenta días anteriores al secuestro de la finca, en cuyo caso el arrendamiento podrá darse por concluído.	Artículo 2495. Si el inmueble dado en arrendamiento fuere enajenado judicialmente, el contrato del arrendamiento subsistirá, a menos que aparezca que se celebren dentro de los setenta días anteriores al secuestro del inmueble, en cuyo caso el arrendamiento podrá darse por concluído.

Derechos de las personas arrendadoras y arrendatarias, editado por el Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM y el Instituto Nacional de Estudios Históricos de las Revoluciones de México, se terminó de imprimir el 29 de mayo de 2016 en los talleres de Impresora y Encuadernadora Progreso, S. A. de C. V. (IEPSA), San Lorenzo núm. 244, colonia Paraje San Juan, delegación Iztapalapa, 09830 Ciudad de México. Se utilizó tipo *Adobe Garamond Pro* de 9, 11, 13, 14 y 16 puntos. En esta edición se empleó papel cultural 57 x 87 de 250 gramos para los interiores y couché de 75 gramos para los forros; consta de 1,000 ejemplares (impresión *offset*).

En el marco de la conmemoración del Centenario de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM y el Instituto Nacional de Estudios Históricos de las Revoluciones de México de la Secretaría de Cultura presentan la actualización de la serie Nuestros Derechos con el propósito de contribuir al conocimiento de nuestra Carta Magna, de las leyes, así como de nuestros derechos y obligaciones.

La serie Nuestros Derechos busca que los lectores conozcan tanto los derechos contenidos en la Constitución como en los instrumentos internacionales que nuestro país ha firmado, para identificar cuáles son los procedimientos previstos en la ley y, en su caso, saber ante qué instancias se puede solicitar el asesoramiento necesario para ejercer sus derechos.

