

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-III



NUESTROS  
DERECHOS

BIBLIOTECA  
CONSTITUCIONAL  
INEHRM-IIJ

NUESTROS  
DERECHOS

# *Derechos* de las personas arrendadoras y arrendatarias

---

NUESTROS DERECHOS

CENTENARIO



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 COSSÍO 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

*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*).