

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.<sup>1</sup>

Así, la presente información tiene como objetivo primordial dar a conocer la situación jurídica en la que se ubican las partes,<sup>2</sup> 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

<sup>1</sup> 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 irremediamente tendrá sus divergencias o peculiaridades que lo distingan 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.

<sup>2</sup> 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).

- *Commutativo*, 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 destinatarios 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 cubrirarla 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 recaea sobre bienes inmuebles.
- Cuando se celebra respecto a bienes muebles sin el propósito de especulación comercial.
- Cuando recaea 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.