

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 prevalerse 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 conducteños.

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 conducteños, 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 alcuota 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 conductos, 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 Ramón 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 exigírsele 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 justificado 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, entendiendo 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 cumpliera 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 cumpliera 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 hiciera, 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 hiciera 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 inadmisibles; 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 corpóneos.

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 renunciables.

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, entendiendo 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 acudirse 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 acogién-dose 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 deman-dar por su propio derecho la nulidad del contrato de compra-venta, 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 Procedimien-tos Civiles para el Distrito Federal se distingue claramente la capacidad para ser parte, la capacidad procesal y, finalmen-te, la legitimación en la causa, dado que el artículo 1o. del código anotado establece que sólo puede iniciar un procedi-miento 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 causa-habiciencia 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 dere-chos derivados del contrato de arrendamiento que se exhibió en juicio (en el caso de que lo permitiera el contrato de arren-damiento correspondiente), aun cuando quedara demostrado que la (el) cónyuge ocupa el inmueble controvertido, sin que se aportara al sumario probanza alguna para acreditar la cau-sahabiciencia 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 causahabiciencia 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 Ga-ceta*, 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-

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

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 dañoso del otro contratante (artículo 1949 del Código Civil).

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

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.