

*nuestros  
derechos*

# Derechos del arrendatario

JUAN LUIS GONZÁLEZ ALCÁNTARA



INSTITUTO POLITÉCNICO NACIONAL  
CÁMARA DE DIPUTADOS DEL H. CONGRESO DE LA UNIÓN  
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO



JUAN LUIS GONZÁLEZ ALCÁNTARA

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

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

# DERECHOS DEL ARRENDATARIO

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

Dip. Ricardo Francisco García Cervantes  
*Presidente de la Conferencia para la Dirección  
y Programación de los Trabajos Legislativos  
y de la Mesa Directiva*

Dip. Beatriz Elena Paredes Rangel  
*Presidenta de la Junta de Coordinación Política  
y Coordinadora del Grupo Parlamentario del PRI*

Dip. Felipe de Jesús Calderón Hinojosa  
*Coordinador del Grupo Parlamentario del PAN*

Dip. Martí Batres Guadarrama  
*Coordinador del Grupo Parlamentario del PRD*

Dip. Bernardo de la Garza Herrera  
*Coordinador del Grupo Parlamentario del PVEM*

Dip. Alberto Anaya Gutiérrez  
*Coordinador del Grupo Parlamentario del PT*

INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS

Dr. Diego Valadés  
*Director*

Dr. Sergio López-Ayllón  
*Secretario Académico*

Lic. Raúl Márquez Romero  
*Jefe del Departamento de Publicaciones*

nuestros  
derechos

# DERECHOS DEL ARRENDATARIO

JUAN LUIS GONZÁLEZ ALCÁNTARA



INSTITUTO POLITÉCNICO NACIONAL  
CÁMARA DE DIPUTADOS DEL H. CONGRESO DE LA UNIÓN  
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO



## Colección Nuestros Derechos

Coordinadora: Marcia Muñoz de Alba Medrano

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

Cuidado de la edición: Jaime García Díaz

Formación en computadora: José Antonio Bautista Sánchez

Ilustraciones: Alejandro López-Araiza Larroa

Primera edición: 2000

Primera reimpresión: noviembre de 2000

DR © 2000. Instituto Politécnico Nacional  
DR © 2000. Universidad Nacional Autónoma de México

INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS

Circuito Maestro Mario de la Cueva s/n  
Ciudad Universitaria, México, D.F., C.P. 04510

Impreso y hecho en México

ISBN 968-36-8223-5

## CONTENIDO

Presentación . . . . .	XI
CÁMARA DE DIPUTADOS DEL H. CONGRESO DE LA UNIÓN	
Amable lector . . . . .	XV
Diego VALADÉS	

### PRIMERA PARTE

#### CONCEPTO DE DERECHOS DEL ARRENDATARIO

I. Introducción . . . . .	3
II. Concepto de arrendatario . . . . .	3
III. Características del arrendamiento . . . . .	4
IV. Naturaleza del derecho del arrendatario . . . . .	7
V. Bienes que se pueden arrendar . . . . .	8
VI. La capacidad y poder para recibir en arrendamiento . . . . .	9
1. La capacidad para arrendar . . . . .	9
2. El poder para arrendar . . . . .	12

### SEGUNDA PARTE

#### EJERCICIO DEL DERECHO

VII. Derechos del arrendatario . . . . .	15
--	----

VIII. Obligaciones del arrendatario . . . . .	16
1. Obligación de dar . . . . .	16
2. Obligación de hacer, consistente en cuidar y conservar el bien arrendado . . . . .	18
3. Obligación de hacer, consistente en servir- se del bien arrendado solamente para el uso convenido conforme a la naturaleza y destino de él . . . . .	21
4. Obligación de dar, consistente en restituir el bien . . . . .	21
5. Obligación del arrendatario de responder por el bien arrendado . . . . .	23
6. Obligación de hacer consistente en asegu- rar el bien arrendado . . . . .	25
IX. El precio . . . . .	26
1. Reducción del precio del arrendamiento . . . . .	29
2. Exoneración del pago de la renta . . . . .	30
X. Reparaciones y mejoras al bien arrendado . . . . .	34
XI. El derecho de preferencia . . . . .	38
XII. Modos de terminación del contrato de arren- damiento . . . . .	40
1. El cumplimiento del plazo . . . . .	41
2. Por convenio expreso . . . . .	43
3. Por nulidad . . . . .	43
4. Por rescisión . . . . .	44
5. Por confusión . . . . .	46
6. Por pérdida o destrucción total del bien arren- dado, por caso fortuito o fuerza mayor . . . . .	46



7. Por expropiación del bien arrendado por utilidad pública . . . . .	46
8. Por evicción del bien dado en arrenda- miento . . . . .	47
Bibliografía . . . . .	49

*Derechos del arrendatario*, editado por el Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, se terminó de imprimir en noviembre de 2000 en los Talleres Gráficos de la Dirección de Publicaciones del Instituto Politécnico Nacional. En la edición se empleó papel cultural 57 x 87 de 37 kg para las páginas interiores y cartulina couché de 162 kg para los forros. Consta de 2 000 ejemplares.

nuestros  
derechos

¿Qué es el derecho?

Lenguaje y derecho

Arrendador

**Arrendatario**

Campesinos

Consumidor

Contribuyentes

Creyentes

Detenidos y sujetos  
a proceso

Enfermo mental

Extranjeros

Hombre y mujer  
divorciados

Homosexuales

Inmigrantes

Internos del sistema  
penitenciario mexicano

Medio ambiente

Menores trabajadores

Mujeres trabajadoras

Niños

Padres e hijos

Patrones

Pensionado y jubilado

Personal de la salud

Personas con SIDA

Propietario

Trabajador asalariado

Trabajador de confianza

Trabajadores domésticos

Usuarios de la banca

Usuarios de los servicios  
de salud

ISBN 968-36-8223-5



1940-2000



años