

TITULO SEXTO
Del arrendamiento

el legal y que hayan pasado seis meses a partir de la celebración del contrato) el deudor puede, por su sola voluntad y aunque el acreedor se oponga, devolver el capital y extinguir la obligación. El deudor debe cumplir con dos requisitos: dar aviso al acreedor con dos meses de anticipación y pagar los intereses vencidos. El acreedor sufrirá una reducción, que consiste en la pérdida de intereses por lo que resta del plazo.

C.G.M.

ARTÍCULO 2397. Las partes no pueden, bajo pena de nulidad, convenir de antemano que los intereses se capitalicen y que produzcan intereses.

Este precepto prohíbe el llamado "anatocismo", es decir, la capitalización de los intereses, generando a su vez un nuevo interés. La nulidad que acarrea este tipo de pactos es absoluta: la norma legal es de orden público, ya que su *ratio legis* es la prohibición de la usura y la protección de la justicia distributiva, en un Estado social de derecho.

C.G.M.

TITULO SEXTO

Del arrendamiento

CAPITULO I

Disposiciones generales

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 no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación; de quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria.

En la primera parte de este precepto se define al contrato de arrendamiento que en nuestro derecho se caracteriza por ser de carácter principal, toda vez que tiene una finalidad propia. Es bilateral pues se establecen obligaciones recíprocas entre el arrendador y el arrendatario; es conmutativo en virtud de que al momento de celebrarse el contrato las prestaciones son ciertas; es temporal, pues la transmisión o enajenación del uso o goce que se efectúa sólo es por cierto tiempo y además es de tracto sucesivo, dado que las prestaciones y gravámenes que se pactan se van ejecutando sucesivamente en tanto dure el contrato.

Este contrato se diferencia de la compra-venta precisamente en la temporalidad de la enajenación del uso y goce de la cosa arrendada y la obligación de restituirla dado que es la materia del contrato. Diferencia que ha ocasionado problemas prácticos, como ocurre en el arrendamiento de bienes para su explotación. En estos casos, una parte de la doctrina nacional ha considerado que aunque la cosa arrendada —minas, bosques, etc.— sufra un desgaste y aun cuando el arrendatario haga suyos los frutos o parte del mineral extraído, estamos frente a un contrato de arrendamiento.

Otra parte sostiene que no puede ser arrendamiento precisamente porque existe una transmisión de la propiedad del material extraído —maderas o minerales— que forman parte de la cosa objeto del contrato, transmisión que no puede considerarse como un efecto del contrato de arrendamiento. En estos casos ¿estamos acaso frente a un contrato innominado?

Ahora bien, por lo que se refiere al precio cierto, se entiende no sólo el que las partes han convenido en cantidad determinada en el contrato, sino en general cuando en el contrato se establezcan las bases para conocerlo o determinarlo con certeza. P.e. cuando se establece como renta un porcentaje determinado sobre los ingresos de la negociación que el arrendatario establezca en la localidad arrendada.

Se distingue del comodato principalmente porque este contrato es gratuito y el arrendamiento no lo es. Además, el arrendamiento puede transmitir el uso y el goce o disfrute de la cosa, y por efectos del comodato sólo se transmite el uso. Finalmente se edice que el comodato sólo puede recaer sobre bienes no fungibles y que el arrendamiento puede tener por objeto inmuebles también. Para sostener esta postura los autores se fundamentan en la definición que al a. 2497 hace del comodato, en donde se subraya el carácter no fungible de la cosa y aparece que la fungibilidad es sólo característica de los muebles, según se desprende del a. 763.

La segunda parte de este artículo señala precisamente el interés que el legislador tiene de que la característica de la temporalidad del contrato no se pierda para los efectos prácticos de no sustraer del tráfico económico, los bienes sujetos a un arrendamiento demasiado prolongado.

A.E.P.D. y N.

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.

La renta es la contraprestación que el arrendatario ha de pagar por el derecho de usar y gozar de una cosa ajena.

Puede estipularse en una suma de dinero, bien fungible por excelencia, o en cualquiera otra cosa valuable en dinero siempre y cuando esté determinada o sea cierta al momento de la celebración del contrato.

Afirmamos que la renta debe pagarse con otro bien fungible, porque el legislador señala que puede ser cualquier otra cosa equivalente al dinero y esta equivalencia sólo puede darse en bienes fungibles.

A.E.P.D. y N.

ARTÍCULO 2400. Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales.

Este precepto señala qué bienes pueden ser arrendados y cuáles no. Nos indica que deben estar dentro del comercio y ser de carácter no consumibles, dejando fuera los derechos estrictamente personales.

En este numeral se fundamenta la discusión entre las diferencias de arrendamiento y la compra-venta a que se alude en el a. 2398 ya comentado.

A.E.P.D. y N.

ARTÍCULO 2401. El que no fuere dueño de la cosa podrá arrendarla si tiene facultad para celebrar ese contrato, ya en virtud de autorización del dueño, ya por disposición de la ley.

Con este artículo el legislador apunta el perfil de la capacidad para arrendar. En el que la ley o el dueño pueden facultar al representante para la celebración del contrato en nombre y por cuenta de aquél y esa facultad puede provenir de un acto de voluntad (mandato) o por disposición de la ley (facultad que tienen p.e. quienes ejercen la patria potestad para administrar los bienes del hijo o del usufructuario).

Debe entenderse que la autorización del dueño supone tanto una capacidad general para contratar como la posibilidad de que nazca un vínculo entre el

dueño y el arrendatario independientemente de que aquel no haya estado presente en el momento de la celebración del contrato. Se aplican, pues, todas las reglas de la representación y otras especiales, como en el caso del subarrendamiento (véanse los aa. 436, 573, 999, 1002 y 2480).

A.E.P.D. y N.

ARTÍCULO 2402. En el primer caso del artículo anterior, la constitución del arrendamiento se sujetará a los límites fijados en la autorización, y en el segundo, a los que la ley haya fijado a los administradores de bienes ajenos.

En nuestra opinión, éste, como muchos otros, es un precepto repetitivo que podría haberse omitido sin ninguna consecuencia.

Es obvio que el mandatario no puede actuar más allá de los límites fijados en el mandato. Como también es obvio que aquellos que administran bienes ajenos (tutor, padres, abuelos etc.) pueden hacerlo sólo dentro de los límites establecidos por la ley.

En cada uno de los capítulos correspondientes el legislador ha señalado las consecuencias de la extralimitación en los actos de administración y siendo el arrendamiento uno de ellos aun sin esta disposición son de aplicársele todas las reglas relativas a los actos celebrados por quien no está facultado para ello (Véase los aa. 569, 2480 y 2568).

A.E.P.D. y N.

ARTÍCULO 2403. No puede arrendar el copropietario de cosa indivisa sin consentimiento de los otros copropietarios.

Para la comprensión de éste precepto nos debemos remitir al a. 946 en donde se establece que la administración de la cosa común debe hacerse por acuerdo de los copropietarios.

Frente a ello cabe preguntarse ¿el consentimiento a que se refiere este numeral debe entenderse otorgado por unanimidad, o basta la mayoría simple?

Tratándose de un acto de administración bastará, conforme a lo dispuesto en el a. 946, el acuerdo de la mayoría del mismo que es obligatorio para todos los copropietarios, aunque el precepto en comentario parece exigir la unanimidad.

¿No será esta disposición una excepción a la regla general contenida en el a. 946?

A.E.P.D. y N.

ARTÍCULO 2404. Se prohíbe a los magistrados, a los jueces y a cualesquiera otros empleados públicos, tomar en arrendamiento, por sí o por interpósita persona, los bienes que deban arrendarse en los negocios en que intervengan.

Encontramos en este artículo una prohibición que enarbola la imparcialidad de los juzgadores pues de no existir ésta, sería una puerta abierta a la toma de decisiones en beneficio personal del juzgador que deformaran no sólo el sentido de la norma sino también el sentido de la impartición de justicia. Es una incapacidad especial para ser arrendatario.

A.E.P.D. y N.

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.

El mismo espíritu que se observa en el numeral anterior se traduce en éste, haciendo referencia, esta vez, no precisamente a la impartición de justicia, sino a la administración de bienes del poder público. Es otra incapacidad especial, independientemente de que al arrendamiento de este tipo de bienes se deben aplicar normas específicas según lo prevé el a. 2411.

A.E.P.D. y N.

ARTÍCULO 2406. El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos anuales.

Salta a la vista lo obsoleto de este artículo. Es de suponer que en un tiempo el contrato de arrendamiento podía ser consensual o formal dependiendo del monto de la renta. Hoy en día todos deben ser formales pues cien pesos anuales es una suma exigua; no existe hoy esa posibilidad.

¿No sería tiempo que el legislador revisara estos montos y aplicara un criterio más adecuado a la espiral inflacionaria que vive el país? Podría también dejar sentado que sencillamente se trata de un contrato formal sin importar la cuantía y sólo variaría el criterio de escritura pública o privada dependiendo de la cuantía de la renta o si el objeto es un bien mueble o inmueble, rústico o urbano.

A.E.P.D. y N.

ARTÍCULO 2407. Si el predio fuere rústico y la renta pasare de cinco mil pesos anuales, el contrato se otorgará en escritura pública.

Esto nos indica que, independientemente de la necesidad de actualizar el monto según se comentó en el artículo anterior, todo contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, excepto si la renta no pasa de cien pesos anuales o si se trata de un predio rústico cuya renta exceda de cinco mil pesos, entonces se otorgará ante notario público.

A.E.P.D. y N.

ARTICULO 2408. El contrato de arrendamiento no se rescinde por la muerte del arrendador ni del arrendatario, salvo convenio en otro sentido.

En este precepto, que se fundamenta en un principio de derecho sucesorio: las obligaciones contraídas por el *de cuius* se transmiten a sus herederos o legatarios, según el caso, como parte de la herencia.

Encontramos en la parte final del precepto, una vez más, el concepto de autonomía de la voluntad como axioma rector del derecho de obligaciones y del sucesorio.

El legislador señala una serie de reglas, como el principio a que aludimos, pero éstas pueden ser modificadas por las partes, por el autor del acto, siempre y cuando no afecten normas de orden público.

A.E.P.D. y N.

ARTÍCULO 2409. Si durante la vigencia del contrato de arrendamiento, por cualquier motivo se verificare la transmisión de la propiedad del predio arrendado, el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato. Respecto al pago de las rentas, el arrendatario tendrá obligación de pagar al nuevo propietario la renta estipulada en el contrato, desde la fecha en que se le notifique 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.

Este precepto y sus correlativos, han suscitado fuertes discusiones en la doctrina acerca de la naturaleza del contrato y de las obligaciones que de él emanan.

Por un lado se afirma que con esta disposición el legislador define el derecho que tiene el arrendatario sobre la cosa como un derecho real toda vez que el adquirente es sujeto de las obligaciones adquiridas por el vendedor como arrendador del predio vendido.

Por otra parte se sostiene que se trata de un derecho personal y se explica esta disposición a través de la figura de la subrogación legal o mejor, como una obligación de las llamadas *scriptae in rem*; es decir, el legislador establece que el comprador del bien arrendado se sustituye en los derechos y obligaciones del arrendador como efecto específico de la compra-venta; por ello tiene también derecho a percibir las rentas en los términos de este precepto. ¿Acaso no evoca este precepto la figura del patrón sustituto, conocida en el derecho laboral?

¿Qué acción tiene el arrendatario que hubiese pagado por adelantado las rentas sin que se hubiere estipulado en el contrato de arrendamiento? Contra el arrendador-adquirente, ninguna; contra el arrendador-enajenante puede solicitar, en los términos de los aa. 1882 a 1895 la restitución de lo pagado indebidamente.

A.E.P.D. y N.

ARTÍCULO 2410. Si la transmisión de la propiedad se hiciere por causa de utilidad pública, el contrato se rescindirá, pero el arrendador y el arrendatario deberán ser indemnizados por el expropiador, conforme a lo que establezca la ley respectiva.

Este precepto se fundamenta en una razón lógica derivada de los motivos del acto expropiatorio: la utilidad pública no puede estar supeditada a la existencia de contratos transmisibles junto con la propiedad.

Ello no impide que al ser dos partes afectadas por la expropiación, a ambas se les deberá indemnizar en los términos de ley y a cada una en su calidad de propietario y de arrendatario.

A.E.P.D. y N.

ARTÍCULO 2411. Los arrendamientos de bienes nacionales, municipales o de establecimientos públicos, estarán sujetos a las disposiciones del derecho administrativo, y en lo que no lo estuvieren, a las disposiciones de este título.

Además de la supletoriedad del CC en los arrendamientos de bienes propiedad del DDF, estamos aquí frente a una de las ocasiones en que este ordenamiento rige en materia federal cuando se trata de arrendamiento de bienes nacionales.

Sería conveniente que el legislador revisara y actualizara los términos de nuestro código, ya que no justifica que hable de municipios en una entidad federativa cuya organización no descansa en el régimen municipal.

A.E.P.D. y N.

CAPITULO II

De los derechos y obligaciones del arrendador

ARTÍCULO 2412. El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:

I.—A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquel a que por su misma naturaleza estuviere destinada;

II.—A conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias;

III.—A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables;

IV.—A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato;

V.—A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento.

La doctrina francesa resume las obligaciones del arrendador en tres palabras: entregar, mantener y sanear.

Todas ellas se encuentran ennumeradas en las cinco fracciones de este precepto:

a) *Entregar*: La fr. I contiene los elementos de esta obligación compleja: la entrega de la finca, de sus pertenencias, en estado tal que pueda ser utilizada por el arrendatario según convenio o según la naturaleza de la cosa; de ésta se derivan una serie de preceptos como el 2413, el 2448A y el 2426, entre otros. Es una obligación a la que la doctrina califica de esencial dado que la obligación

correlativa del arrendamiento, es decir el pago de la renta no surge sino hasta el día en que la cosa haya sido entregada. Dicha entrega puede ser real o virtual.

Puede pactarse que el arrendatario tome la finca arrendada en el estado en que se encuentra y se haga cargo de ponerla en condiciones de servir para el uso convenido o su uso natural. Tal estipulación, desde nuestro punto de vista, no es aplicable a las fincas destinadas para casa-habitación toda vez que ese capítulo es de orden público e interés social y las disposiciones del mismo no pueden ser alteradas por las partes.

Lo que sí puede hacerse es que con cargo a la renta, el arrendatario realice las obras y mejoras necesarias para poner la finca materia del contrato en condiciones de habitabilidad.

b) Conservar: Esta obligación se debe cumplir día a día mientras dure el arrendamiento. Consta de dos elementos: uno activo y el otro pasivo. En la fr. II de este precepto encontramos el activo, es decir, la obligación a cargo del arrendatario de realizar las reparaciones necesarias y en general todas las obras de mantenimiento que se requieran para que el arrendatario pueda usar la cosa según lo convenido o según la propia naturaleza de la misma.

El aspecto pasivo se encuentra en el a. 2414 que prohíbe al arrendatario hacer modificaciones en la cosa arrendada.

c) Garantizar: Esta obligación consta de tres aspectos contenidos en las tres últimas fracciones de este artículo.

El primero (fr. III) comprende hechos personales del arrendador, es decir, éste debe abstenerse de perturbar el uso pacífico del arrendatario. La única excepción que admite este aspecto es la necesidad de reparaciones urgentes en la finca arrendada.

El segundo (fr. IV) se refiere a hechos de terceros que impidan el uso o goce pacífico a que el arrendatario tiene derecho mientras dure el arrendamiento. Esta obligación se refiere al saneamiento para el caso de evicción, cuando un tercero alegue mejor derecho para privar al arrendador y en consecuencia al arrendatario de la cosa arrendada (a. 2119). Al arrendatario compete el ejercicio de interdictos posesorios como poseedor derivado (aa. 791, 792 y 2413).

El tercero (fr. V) se refiere a defectos o vicios ocultos (vicios redhibitorios) de la propia cosa materia del contrato. En éstos casos la obligación de garantizar implica, necesariamente, la responsabilidad del arrendador frente a los daños y perjuicios que el arrendatario sufra por esta causa.

A.E.P.D. y N.

ARTÍCULO 2413. La entrega de la cosa se hará en el tiempo convenido; y si no hubiere convenio, luego que el arrendador fuere requerido por el arrendatario.

En este artículo el legislador concreta la obligación de entregar a cargo del arrendador. Tal entrega debe hacerse en el tiempo pactado para ello, o en caso de tratarse de una obligación *sine die* en la que no hubiere pacto expreso, en cuanto el arrendatario lo requiera.

Existe una regla general derivada del a. 2080, en donde se establece que la entrega se hará después de 30 días de la interpelación del acreedor. El arrendamiento es una excepción, según se desprende de este precepto. (Véase el a. 2080).

A.E.P.D. y N.

ARTÍCULO 2414. El arrendador no puede, durante el arrendamiento, mudar la forma de la cosa arrendada, ni intervenir en el uso legítimo de ella, salvo el caso designado en la fracción III, del artículo 2412.

La obligación a que se refiere este precepto es el aspecto pasivo —obligación de no hacer— derivado del deber de conservación dispuesto en el a. 2412.

Esto implica que bajo ningún pretexto podrá el arrendador variar, en su substancia, la cosa arrendada de tal suerte que no pueda ser utilizada según lo pactado en el contrato o según el destino material que al momento de celebrar el contrato tenía la cosa.

También se refiere este precepto a la obligación de garantizar. Complementa la disposición contenida en el a. 2212 fr. III, es decir, se ubica dentro de la garantía sobre hechos personales; es también una obligación de no hacer a fin de que el arrendatario pueda utilizar la cosa de conformidad a lo convenido o a la naturaleza de la misma.

A.E.P.D. y N.

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.

Salta a la vista que este precepto está totalmente fuera de lugar. Aparentemente la intención del legislador fue ubicarlo como la obligación recíproca que tiene el arrendador de conservar la cosa; sin embargo, si existe un capítulo especial para las obligaciones de cada una de las partes nada justifica incluir un deber a cargo del arrendatario en el capítulo correspondiente a los deberes del arrendador.

Independientemente de esta crítica de sistematización, la doctrina justifica esta obligación y la sanción que se impone por falta de cumplimiento aludiendo

a la consideración fundamental de que el arrendatario posee la cosa a nombre del arrendador y, por lo tanto, está obligado a vigilarla y es responsable de los daños que éste sufra por su negligencia o culpa. Esta consideración a su vez se fundamenta en una razón lógica que se argumentó —en México— desde el CC de 1870: El arrendatario es el que está cerca de la cosa y utilizándola es él quien se da cuenta del estado de la misma y de las reparaciones que necesite y no el arrendador que se encuentra lejos (*Vid.* Exposición de motivos del Código Civil para el Distrito Federal y Territorios de la Baja California de 1870).

Si el arrendatario no cumple esta obligación no podrá exigir el reembolso de lo que hubiere gastado para efectuar las reparaciones, a menos que fueren urgentes (*Vid.* aa. 1896, 1902 y 1904 relativos a la gestión de negocios), ni puede utilizar como argumento el deterioro de la cosa para rehusarse a pagar la renta. (Véase comentario al a. 2423).

A.E.P.D. y N.

ARTÍCULO 2416. Si el arrendador no cumpliere con hacer las reparaciones necesarias para el uso a que esté destinada la cosa, quedará a elección del arrendatario rescindir el arrendamiento u ocurrir al juez para que estreche al arrendador al cumplimiento de su obligación, mediante el procedimiento rápido que se establezca en el Código de procedimientos Civiles.

Una vez dado el aviso a que se refiere el artículo anterior, la doctrina (*Vid.* Sánchez Medal, Ramón, *De los contratos civiles*, México, Porrúa, 1973, p. 187) abre como única posibilidad para el arrendatario las acciones a que se refiere este precepto; la rescisión del contrato o el estrechamiento judicial.

No estamos plenamente de acuerdo con esta interpretación ya que consideramos que vía gestión de negocios el arrendatario sí puede hacer estas reparaciones y después efectuar una compensación en la renta.

Aparentemente no hay conflicto práctico grave en la postura doctrinal, sin embargo, la experiencia sufrida en la ciudad de México a raíz de los sismos del 19 y 20 de septiembre de 1985, nos hacen sostener que es más congruente y equitativa la interpretación que proponemos pues en los casos de las fincas dañadas por los sismos la mayoría de los arrendadores se negaron a hacer las reparaciones necesarias y si la única salida fuera la interpretación doctrinal que mencionamos la crisis habitacional habría sido muchísimo más grave, pues estas consideraciones habrían dejado a un número mayor de personas sin vivienda.

La solución que ofrece el código en este precepto adolece de dos graves defectos: obliga al arrendatario a continuar con una carga por todo el tiempo

que dura el juicio de rescisión de contrato a que se alude, a menos que la interpretación que da Sánchez Medal sea válida, es decir, que el arrendatario pueda rescindir el contrato en forma unilateral, y por vía de los hechos.

El segundo defecto es que no existe el "procedimiento rápido" a que alude el CPC. Y aun vencido el arrendador en juicio, ¿quién efectúa las reparaciones? ¿un tercero? ¿a cargo de quién? Así pues, esta solución genera una serie de preguntas ¿quién? ¿cómo? ¿cuándo? mientras el arrendatario es el que tiene que usar la cosa deteriorada. De ahí que la interpretación que proponemos sea mucho más práctica que la propuesta en nuestra doctrina.

A.E.P.D. y N.

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.

La obscuridad que priva en nuestra legislación se acrecienta tratándose del arrendamiento. Este precepto es un ejemplo claro de ello:

Existe el principio de la reparación del daño causado a otro, entre otras razones, por la falta de cumplimiento oportuno de nuestras obligaciones; si el legislador se hubiera preocupado por la claridad y congruencia de las normas, este artículo debería estar redactado de la siguiente forma: "El arrendador que no cumpla oportunamente con las reparaciones necesarias será responsable de los daños y perjuicios que se causen, por este motivo, al arrendatario. Para determinar el monto y procedencia, el juzgador evaluará las circunstancias del caso, tomando en consideración lo prescrito en el a. 2415".

La redacción que ofrece el precepto actualmente, deja muchas interrogantes: ¿sobre qué versará la decisión del juez? ¿sobre la procedencia del pago? ¿o sobre el monto? ¿cuáles son las circunstancias? ¿qué relación pueden guardar éstas con lo prescrito en el a. 2415?, etc.

Nos inclinamos a pensar que el legislador previó el pago de daños y perjuicios no sólo por el incumplimiento en la obligación, sino por la falta de oportunidad en su cumplimiento. Es decir, aunque el arrendador hubiere realizado las reparaciones, está obligado a resarcir al arrendatario los daños y perjuicios sufridos por el retraso en los trabajos. Por ejemplo: el arrendatario avisa al arrendador de la necesidad de impermeabilizar el inmueble antes de la temporada de lluvias porque han aparecido humedades; el arrendador no impermeabiliza inmediatamente y deja pasar la temporada de lluvias. En este caso puede suceder que lo que originalmente era humedad se convirtiera, por falta de reparaciones, en goteras y éstas dañaran el mobiliario de la casa, o maquinaria

en la finca industrial. El juzgador, en este caso, deberá condenar al arrendador al pago de daños y perjuicios "por falta de oportunidad en las reparaciones".

A.E.P.D. y N.

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 fuerza.

La obligación de garantizar el uso pacífico de la cosa arrendada no comprende las acciones extrajurídicas o por la vía de los hechos de terceros.

Vinculando este precepto con el siguiente, encontramos que el arrendatario, frente a estas perturbaciones, tiene acción personal como poseedor de la cosa dada en arrendamiento.

A.E.P.D. y N.

ARTÍCULO 2419. El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del propietario, en el más breve término posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o abiertamente prepare en la cosa arrendada, so pena de pagar los daños y perjuicios que cause con su omisión. Lo dispuesto en este artículo no priva al arrendatario del derecho de defender, como poseedor, la cosa dada en arrendamiento.

Nuevamente encontramos en el capítulo correspondiente a los derechos y obligaciones del arrendador, una obligación a cargo del arrendatario; es también una obligación de hacer, como la contenida en el a. 2415, consiste en el aviso que éste ha de dar al arrendador de los hechos ilícitos de un tercero sobre la cosa dada en arrendamiento.

El fundamento de esta obligación es el mismo al que se alude en el a. 2415. Pero, en este caso esta disposición permite expresamente que el arrendatario defienda por sí mismo y en su calidad de poseedor la cosa arrendada si el arrendador no lo hiciere con la oportunidad que el caso requiere (*vid.* aa. 791 y 792).

A.E.P.D. y N.

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.

A este precepto podría aplicársele, por analogía, la interpretación doctrinal que se menciona en el a. 2416, sobre todo si el arrendatario opta por la rescisión del contrato. En caso contrario, es decir, si optara por la disminución de la renta la decisión judicial necesariamente deberá ser retroactiva al momento en que el arrendatario perdió el uso de parte de la cosa arrendada y es de esperarse que el juez decrete también que lo pagado de más desde ese momento se aplique al pago de rentas subsiguientes.

Sin embargo, en uno y otro caso es de esperarse que los nuevos juzgados del arrendamiento den soluciones expeditas que permitan resolver estos conflictos —por lo menos en el arrendamiento de bienes inmuebles destinados a la habitación—.

A.E.P.D. y N.

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. Este 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.

Este precepto forma parte de la obligación que el arrendador tiene de garantizar el uso pacífico de la cosa arrendada y habla precisamente de vicios ocultos que lo impidan de tal suerte que la acción de disminución o rescisión que tiene el arrendatario contra el arrendador en este renglón, no procede si tuvo conocimiento de ellos, es decir, si tales vicios fueran manifiestos y no ocultos para el arrendatario, aunque sí lo fueren para otras personas. Existe un principio desde el derecho romano que justifica esta salvedad del legislador; "Si sabes y aceptas no puedes alegar injuria o ilícito". (*Vid.* a. 2142 y su comentario respectivo).

En cuanto a las acciones del arrendatario se les puede aplicar las mismas interpretaciones de los aa. 2416 y 2420 que anteceden.

A.E.P.D., y N.

ARTÍCULO 2422. Si al terminar el arrendamiento hubiere algún saldo a favor del arrendatario, el arrendador deberá devolverlo inmediatamente, a no ser que tenga algún derecho que ejercitar contra aquél: en este caso depositará judicialmente el saldo referido.

Normalmente estos saldos a favor surgen por los meses de depósito que se dan al inicio del contrato o por mejoras o reparaciones hechas en la casa arrendada que no hubieran sido cubiertas en su oportunidad por el arrendador.

En la práctica generalmente los inquilinos optan por que se compense el importe de las cantidades en depósito, con las rentas pendientes al terminar el arrendamiento.

De esta manera no tienen que demandar al arrendador para obtener la devolución de esas sumas. El arrendador a su vez se cobra de dicha cantidad, lo adeudado por el arrendatario.

A.E.P.D. y N.

ARTÍCULO 2423. Corresponde al arrendador pagar las mejoras hechas por el arrendatario:

I.—Si en el contrato, o posteriormente, lo autorizó para hacerlas y se obligó a pagarlas;

II.—Si se trata de mejoras útiles y por culpa del arrendador se rescindiere el contrato;

III.—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.

Se entiende por mejora toda modificación material intrínseca o extrínseca de la cosa arrendada que pueda producir un aumento en su valor económico.

Sabemos que existen cuatro tipos de mejoras, una proveniente de la acción de la naturaleza (*vid.* a. 822) y tres de la acción del hombre: Las voluntarias, las útiles y las necesarias.

Por regla general, el costo de las mejoras necesarias —es decir, aquellas que se realizan para impedir la pérdida o deterioro de la cosa— y las útiles —aquellas que aumentan el valor de la cosa— ha de ser cubierto por el propietario, salvo pacto en contrario; así como el importe de las voluntarias no son resarcibles y

pueden retirarse en tanto no se cause daño a la cosa que se mejoró. (*Vid.* aa. 815, 817, 818 y 819).

Ahora bien, en este precepto se establecen claramente las reglas aplicables al caso de las mejoras en cosa arrendada.

En nuestra opinión el legislador se refiere a las mejoras voluntarias y a las útiles ya que las necesarias han de ubicarse en el renglón de la obligación que tiene el arrendador de conservar la cosa.

A.E.P.D. y N.

ARTÍCULO 2424. Las mejoras a que se refieren las fracciones II y III del artículo anterior, deberán ser pagadas por el arrendador, no obstante que en el contrato se hubiese estipulado que las mejoras quedasen a beneficio de la cosa arrendada.

El legislador establece, en justicia, un principio compensatorio que no puede ser derogado, *a priori* por la voluntad de las partes.

Así, si el contrato se rescinde por culpa del arrendador o si se da por terminado antes de que el arrendatario pudiese ser compensado del gasto realizado mediante el uso de las mejoras, éstas deberán ser cubiertas por el arrendador independientemente de lo pactado, toda vez que el responsable de tal situación es precisamente el arrendador.

A.E.P.D. y N.

CAPITULO III

De los derechos y obligaciones del arrendatario

ARTÍCULO 2425. El arrendatario está obligado:

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

II.—A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios;

III.—A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella.

Con este precepto se inicia el catálogo de obligaciones a cargo del arrendatario. En él se señalan las tres principales: El pago de las rentas; el cuidado o conserva-

ción de la cosa como buen padre de familia y el uso de la cosa según lo convenido o su destino natural.

El pago de la renta (fr. I) es una obligación que puede calificarse de principal ya que constituye la contraprestación que ha de dar por el uso de la cosa que recibe. En ello se fundamentan los aa. 2431 a 2434 y 2445, para eximir al arrendatario del pago de la renta cuando es privado total o parcialmente del uso de la cosa.

El pago debe hacerse precisamente en la forma y tiempo convenidos (aa. 2078 y 2079) de tal suerte que la impuntualidad reiterada y sistemática en el pago, puede ser también causa de rescisión del contrato. (*Vid.* SJF, quinta época, t. CXXVII, p. 543 y ss. Amparo Directo 2565/55).

El cuidado o conservación de la cosa es una obligación compleja que se encuentra enunciada en varios artículos de este capítulo y del precedente (*vid.* aa. 2415 y 2419). En este numeral (fr. II) se finca la responsabilidad que el inquilino tiene, derivada de la obligación, de responder por los daños y perjuicios que sufra la cosa objeto del contrato tanto por su culpa o negligencia como la de sus familiares, su personal de servicio o subarrendatarios.

Esta fracción muestra con claridad que la preocupación del legislador en torno a este contrato ha estado siempre enfocada a las fincas destinadas a casa habitación, pues de otra manera hablaría de trabajadores y empleados además de los "sirvientes" y familiares.

Frente a esta especificación cabe preguntar si la responsabilidad de responder también se aplica en un contrato de arrendamiento de una finca destinada al comercio, cuando el causante directo del daño ocasionado es un empleado del arrendatario. Consideramos que sí, no sólo por una interpretación analógica sino por lo dispuesto en el a. 1924.

El usar la cosa de conformidad con lo pactado o el destino natural de la misma (fr. III) es una obligación y no una facultad del arrendatario. Ello implica no sólo una restricción al uso de la cosa arrendada —de tal suerte que no cause molestias, incomodidades o daños no sólo a la cosa sino a terceros— sino también el no abandonarla y usarla precisamente según su destino natural o lo establecido en el contrato respectivo.

A.E.P.D. y N.

ARTÍCULO 2426. El arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba la cosa arrendada, salvo pacto en contrario.

Ya habíamos expresado que el pago de la renta es una obligación (contraprestación) esencial del contrato de tal suerte que el arrendatario sólo está obligado a pagarla desde el día en que recibe la cosa objeto del contrato aunque éste se hubiere celebrado antes.

La renta es el pago que el arrendatario hace precisamente por el uso de la cosa arrendada; si este uso no se da, la obligación de pagar a cargo del arrendatario tampoco surge. En este precepto, el legislador hace explícito este principio lógico del contrato que nos ocupa, dejando a salvo la voluntad de las partes para expresarse en otro sentido.

A.E.P.D. y N.

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

En este artículo el legislador sigue la norma establecida en el a. 2082 en donde se expresa que la obligación ha de ser pagada en el domicilio del deudor, dejando, nuevamente, a salvo la voluntad de las partes. (*Vid.* a. 2082).

A.E.P.D. y N.

ARTÍCULO 2428. Lo dispuesto en el artículo 2422 respecto del arrendador, regirá en su caso respecto del arrendatario.

Los saldos a favor del arrendador normalmente surgen por el incumplimiento en el pago de la renta, en cuyo caso el arrendador tiene la acción del desahucio o la rescisión del contrato por falta de pago oportuno.

A.E.P.D. y N.

ARTÍCULO 2429. El arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada.

Esta disposición se deriva del principio lógico a que se hace referencia en el a. 2426 de tal suerte que la renta ha de ser pagada desde el primer día en que el arrendatario recibe la cosa y hasta el día en que la entrega.

A.E.P.D. y N.

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.

Lo dispuesto en este precepto es consecuencia de la mora del deudor en el pago de la renta cuando ésta se ha pactado en frutos. Debe ser a cargo de éste la

fluctuación del precio que éstos tienen en el mercado; fluctuación que puede hacer variar en forma considerable dicho precio no sólo de un mes a otro, sino de semana a semana, por lo cual debe cubrir el arrendatario el precio mayor que hayan alcanzado los frutos después del retardo injustificado en el cumplimiento de la obligación de pagar la renta.

No es posible establecer intereses moratorios sobre frutos de tal suerte que éstos pudieran compensar la mora, como sí lo es cuando la renta se pacta en dinero.

Al respecto convendría que el legislador estableciera expresamente, como sanción, el pago de intereses moratorios al tipo legal para los casos de incumplimiento en el pago de la renta dada la depreciación de nuestra moneda, aunque nada impide que la voluntad de las partes los fijen.

A.E.P.D. y N.

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.

Vuelve a surgir el principio de la contraprestación esencial. En este caso ya no se habla del momento en que el arrendatario recibe la cosa para su uso, ni de aquel momento en que la entrega.

Se prevé la privación del uso por caso fortuito o fuerza mayor y aun aquí, cuando no existe culpa o negligencia del arrendador en el cumplimiento de la obligación de conservar la cosa, el arrendatario está facultado para retener la renta hasta en tanto dure el impedimento. Si éste dura más de dos meses puede demandar la rescisión del contrato.

Una vez vencido el impedimento, el arrendatario podrá usar nuevamente la cosa, y el contrato continuará en los mismos términos que antes, a menos que hubiere optado por la rescisión.

Hasta antes de los sismos de septiembre de 1985 en la ciudad de México, se le veía de poca utilidad a este precepto, pues se consideraba que el arrendatario podía, por la vía de los hechos, abandonar o restituir la cosa arrendada cuando no pudiera usarla sin que el arrendador tuviera objeción alguna. Durante los meses siguientes a esa catástrofe, a muchos inquilinos damnificados privados temporalmente de sus viviendas no pudieron los arrendadores aumentar la renta estipulada. Su defensa se basó en este precepto.

A.E.P.D. y N.

ARTÍCULO 2432. Si sólo se impide en parte el uso de la cosa, podrá el arrendatario pedir la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos, a no ser que las partes opten por la rescisión del contrato, si el impedimento dura el tiempo fijado en el artículo anterior.

Sigue imperando el principio de la contraprestación; en este caso se hace hincapié en la relación de equidad que debe existir entre rentar y usar. Si el precio de la renta fue pactado por el uso de la cosa durante determinado tiempo, al disminuir éste, ha de reducirse también aquélla.

Las observaciones hechas en el artículo precedente son válidas para éste; una vez recuperado el uso de toda la cosa, el arrendatario deberá cubrir íntegramente la renta pactada en el contrato.

A.E.P.D. y N.

ARTÍCULO 2433. Lo dispuesto en los artículos anteriores no es renunciabile.

Encontramos en este precepto una limitación a la autonomía de la voluntad cuyo objetivo es la protección del arrendatario, de tal suerte que no pueda ser obligado, por necesidad, a renunciar *a priori* un derecho que equilibra la relación arrendador-arrendatario.

Se resalta la importancia de la relación que debe haber entre las prestaciones en los contratos conmutativos evitando que se modifique por voluntad de las partes el justo equilibrio establecido por las mismas partes, al celebrar el contrato haciendo irrenunciabile el derecho que otorga al arrendatario el artículo anterior.

A.E.P.D. y N.

ARTÍCULO 2434. Si la privación del uso proviene de la evicción del predio, se observará lo dispuesto en el artículo 2431, y si el arrendador procedió con mala fe, responderá también de los daños y perjuicios.

El legislador equipara en este precepto la *vis major* con la evicción precisamente por lo imprevisto o imprevisible. Si el arrendador sufre evicción y la privación del uso de la cosa arrendada dura dos meses, no se causará renta; si excede de ese periodo el arrendatario tendrá además acción para pedir la rescisión del contrato.

Este precepto se relaciona con lo establecido por el a. 2483 fr. VIII, que deberá interpretarse en el sentido de que el contrato de arrendamiento termina si el arrendatario se ve privado del uso de la cosa arrendada por más de dos meses, por causa de evicción.

A.E.P.D. y N.

ARTÍCULO 2435. El arrendatario es responsable del incendio, a no ser que provenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción.

Esta responsabilidad es derivada de la obligación que tiene el arrendatario de conservar y cuidar la cosa arrendada y puesto que “normalmente los incendios de fincas son por culpa o negligencia de quien las habita”.

A estos argumentos el legislador y la doctrina añaden un principio consignado en el a. 2018, es decir: la pérdida de la cosa en poder del deudor se presume por su culpa, salvo prueba en contrario. Así pues, este precepto establece una presunción *juris tantum* de culpa por descuido del inquilino que sólo acepta ciertas pruebas en contrario.

En este mismo artículo se prevé la excepción del caso fortuito la *vis major* o vicio de construcción. Situaciones en las que no existe falta de cuidado por parte del arrendatario ni hay base para presumirla.

A.E.P.D. y N.

ARTÍCULO 2436. El arrendatario no responde del incendio que se haya comunicado de otra parte, si tomó las precauciones necesarias para evitar que el fuego se propagara.

En este precepto el legislador exime de responsabilidad al inquilino, si el incendio no se originó en la localidad arrendada y si empleó la diligencia necesaria para evitar la propagación del incendio. Si falta uno de éstos elementos el inquilino deberá responder del incendio.

Hay que aclarar cuáles son las precauciones necesarias para la propagación del incendio. Aparentemente no hay, o no debe haber, ninguna dificultad en precisarlas, pero frente a un siniestro, sobre todo de grandes dimensiones, consideramos difícil la evaluación de esa toma de precauciones.

En todo caso deberá ser el juzgador quién en última instancia, decida según las circunstancias y las pruebas que se le presenten, si el inquilino fue diligente empleando los medios aconsejables racionalmente, de acuerdo con las circunstancias para impedir la propagación del fuego.

A.E.P.D. y N.

ARTÍCULO 2437. Cuando son varios los arrendatarios y no se sabe dónde comenzó el incendio, todos son responsables proporcionalmente a la renta que paguen, y si el arrendador ocupa parte de la finca, también responderá proporcionalmente a la renta que esa parte fijen peritos. Si se prueba que el incendio comenzó en la habitación de uno de los inquilinos, solamente éste será el responsable.

En el caso de pluralidad de arrendatarios, y cuando no se pueda determinar dónde comenzó el incendio, la **presunción** de culpa se parte proporcionalmente entre todos ellos incluyendo al arrendador si éste ocupaba parte del inmueble, excepto que pueda probarse que el siniestro ocurrió por caso fortuito o fuerza mayor.

Si se pudiera probar que el siniestro empezó en el local o habitación de uno de ellos él será el único responsable salvo la excepción a que se refiere el párrafo anterior.

A.E.P.D. y N.

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

La imposibilidad de que el incendio hubiera comenzado en un determinado departamento, exime de responsabilidad al inquilino que lo ocupa. (*Vida*, 2435).

Tal imposibilidad ha de ser debidamente probada por dictamen de peritos y por inspección judicial, así como por todas las pruebas en contrario que anteceden.

A.E.P.D. y N.

ARTÍCULO 2439. La responsabilidad en los casos de que tratan los artículos anteriores, comprende no solamente el pago de los daños y perjuicios sufridos por el propietario, sino el de los que se hayan causado a otras personas, siempre que provengan directamente del incendio.

La responsabilidad tal y como se integra en este precepto, está directamente relacionada con los aa. 1910, 1913 y 1915. (Véanse los comentarios respectivos)

A.E.P.D. y N.

ARTÍCULO 2440. El arrendatario que va a establecer en la finca arrendada una industria peligrosa, tiene obligación de asegurar dicha finca contra el riesgo probable que origine el ejercicio de esa industria.

El aseguramiento de la finca en el caso específico a que se hace referencia es consecuencia directa de la obligación de conservar y cuidar la cosa arrendada que tiene el arrendatario.

Se prescribe un cuidado o precaución adicional precisamente por la peligrosidad de la industria que se establece en la finca y el riesgo que ello significa.

A.E.P.D. y N.

ARTÍCULO 2441. El arrendatario no puede, sin consentimiento expreso del arrendador, variar la forma de la cosa arrendada; y si lo hace debe cuando la devuelva, restablecerla al estado en que la reciba, siendo, además, responsable de los daños y perjuicios.

Este artículo deriva de la obligación que tiene el arrendatario de conservar y cuidar la cosa arrendada a fin de que pueda devolverla en el estado en que la recibió.

Según se establece en el artículo siguiente, no podrá variar su forma a menos que exista consentimiento expreso del arrendador.

Si varía la forma, está obligado a restaurar la que tenía al momento de la celebración del contrato. Si en este proceso la cosa sufre algún daño o se ocasiona perjuicios al propietario arrendador por culpa del arrendatario, los que se causen deberán ser cubiertos por éste.

A.E.P.D. y N.

ARTÍCULO 2442. Si el arrendatario ha recibido la finca con expresa descripción de las partes de que se compone, debe devolverla, al concluir el arrendamiento, tal como la recibió, salvo lo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable.

El legislador vincula estrechamente dos obligaciones: la de conservar y cuidar la cosa arrendada tal como se ha señalado y puntualizado en artículos precedentes y la de devolverla en el mismo estado, sin deterioro, al concluir el arrendamiento.

Así pues, el objetivo de cuidado y conservación de la cosa es su devolución en el mismo estado en que fue recibida por el arrendatario al inicio del contrato.

En el término de “mismo estado” no se incluyen, y así lo expresa el legislador, ni el menoscabo ni la pérdida natural por el transcurso del tiempo o por otra causa inevitable.

Para determinar ese estado en que la recibió se presentan dos supuestos; el primero de ellos lo señala este artículo: que el arrendatario haya recibido la finca con una descripción de sus partes. Al devolverla, en este caso, deberá atenderse a esta descripción que ha de estar incorporada al contrato. Al segundo supuesto se refiere el artículo siguiente.

A.E.P.D. y N.

ARTÍCULO 2443. La ley presume que el arrendatario que admitió la cosa arrendada sin la descripción expresada en el artículo anterior, la recibió en buen estado, salvo la prueba en contrario.

Al segundo supuesto se refiere este numeral. Esto es, que la cosa haya sido recibida sin la descripción de sus partes; en este caso se establece una presunción *juris tantum*; el arrendatario la recibió en buen estado salvo prueba en contrario y, por tanto, deberá devolverla en buen estado y salvo también, lo expresado en el artículo anterior *in fine*; es decir que no responde del menoscabo sufrido por el tiempo u otra causa inevitable. (*Vid a.* 2011 fr. III).

A.E.P.D. y N.

ARTÍCULO 2444. El arrendatario debe hacer las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia, que regularmente son causados por las personas que habitan el edificio.

Si bien es cierto que las reparaciones necesarias en la cosa arrendada a fin de mantenerla en estado de servir para el uso al que fuere destinada, son parte de la obligación que tiene el arrendador (a. 2412 fr. II), cuando dichas reparaciones son de poca cuantía y ocasionadas por el uso normal de quienes ocupan el inmueble forman parte de la obligación de cuidarla y conservarla que tiene el arrendatario en los términos de este capítulo.

Por este tipo de deterioros se puede entender: el mantenimiento de tuberías,

cerraduras, reposición de vidrios, etc. Son reparaciones de las llamadas locativas están definidas, sobre todo, por los usos y costumbres del lugar.

A.E.P.D. y N.

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 a la rescisión del contrato, si la pérdida del uso dura más de dos meses, en sus respectivos casos.

Debe interpretarse que el propietario arrendador tiene derecho a hacer las reparaciones, no sólo necesarias, sino aquellas que sean inaplazables para la conservación de la finca arrendada y a ello el arrendatario no puede oponerse. Se trata de reparaciones que el arrendatario está obligado a tolerar por ser indispensables e inaplazables, sin grave riesgo de la conservación de la cosa, por ello el código admite la posibilidad de que el arrendatario se vea privado temporalmente del uso de la cosa que tiene en arrendamiento.

En el caso de pérdida del uso por causa de las reparaciones que deben hacerse en la cosa arrendada, el arrendatario tiene tres alternativas: no pagar el alquiler mientras duren las reparaciones, pedir la reducción de la renta o solicitar la rescisión del contrato.

Cada una de las alternativas procede en los diferentes presupuestos señalados: la pérdida parcial, la pérdida total, durante dos meses o la pérdida del uso por más de dos meses.

Si la pérdida es total y las reparaciones duran menos de dos meses, el arrendatario puede dejar de pagar la renta y al término de las reparaciones volver a ocupar la casa, continuando los efectos del contrato; si la reparación dura más de dos meses puede optar por la rescisión del contrato sin obligación de pagar renta mientras dure el juicio, si éste fuere necesario para dirimir la controversia entre las partes.

Si la pérdida del uso sólo fuere parcial, el arrendatario tiene la opción de pedir, mientras duren las reparaciones, la reducción del alquiler en forma equitativa a la disminución de su uso o si dichas reparaciones duran más de dos meses, demandar la rescisión del contrato.

Corolario de esta disposición es que el arrendatario, tratándose de esta clase de reparaciones, está obligado a tolerar las molestias, sin indemnización alguna que esas obras de reparación le causen y si por su oposición tales obras no se hacen en tiempo oportuno, es responsable ante el arrendador de los daños y perjuicios que en oposición por esa causa sobrevengan a aquél.

I.G.G.

ARTÍCULO 2446. Si la misma cosa se ha dado en arrendamiento separadamente a dos o más personas y por el mismo tiempo, prevalecerá el arrendamiento primero en fecha; si no fuere posible verificar la prioridad de ésta, valdrá el arrendamiento del que tiene en su poder la cosa arrendada.

Si el arrendamiento debe ser inscrito en el Registro, sólo vale el inscrito.

El legislador combina tres principios que han de aplicarse, según el caso, cuando se hubiere dado en arrendamiento una misma cosa a varios arrendatarios, en forma separada y en el mismo espacio temporal; estos principios son: primero en tiempo, primero en derecho; respeto al arrendatario que se encuentre en posesión y el principio registral.

Si se puede determinar la fecha de cada contrato el primero de ellos es el válido siempre y cuando no fuere contrato inscribible en el RPP y dicha inscripción no se hubiere realizado. Es válido aun cuando otro arrendatario estuviere en posesión de la cosa. Si no se puede determinar esa fecha valdrá el principio posesorio.

Así pues, vemos que el principio registral, es en su caso, el determinante para resolver el conflicto de intereses surgido por la contratación con distintas personas.

A.E.P.D. y N.

ARTÍCULO 2447. En los arrendamientos que han durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene éste derecho si está al corriente en el pago de la renta, a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento de la finca. También gozará del derecho del tanto si el propietario quiere vender la finca arrendada, aplicándose en lo conducente lo dispuesto en los artículos 2304 y 2305.

Se establecen dos tipos de preferencia a favor del arrendatario que esté al corriente del pago de la renta, cuyo contrato haya durado más de cinco años y haya realizado mejoras de importancia en el bien arrendado: uno es el derecho de preferencia sobre cualquier otro interesado en el nuevo arrendamiento de la finca y otro el derecho del tanto en caso de venta de la cosa arrendada.

Estas preferencias sólo son aplicables a los contratos de fincas rústicas o destinadas a la industria o comercio, quedan fuera los arrendamientos sobre

fincas urbanas destinadas a la habitación a las que se les aplica lo establecido en los aa. 2448-I y 2448-J.

En este caso para que prospere la preferencia para un nuevo arrendamiento o el derecho del tanto en caso de venta se requiere:

- a) Que el arrendamiento haya durado más de cinco años;
- b) Que el arrendatario esté al corriente del pago de la renta y
- c) Que el arrendatario haya realizado mejoras de importancia en la finca.

Si falta uno de los requisitos el arrendatario pierde estos derechos.

Las facultades del arrendatario también están sujetas a una condición: la igualdad de circunstancias entre él y el tercero que desee arrendar o comprar la casa objeto del contrato.

Para el ejercicio del derecho del tanto, el legislador establece que se aplicarán por analogía, las disposiciones relativas al ejercicio de este derecho en la compra-venta, por tanto el arrendador deberá hacer saber al arrendatario en forma fehaciente, la oferta que tuviere sobre la cosa, ya sea para un nuevo arrendamiento o para su venta. El arrendatario deberá ejercitar su derecho del tanto dentro del término de tres días si la cosa fuere mueble y dentro de diez días si se trata de un inmueble; si no lo hace, pierde su derecho.

Si el arrendador no da el aviso a que se hace referencia o no respeta los plazos concedidos al arrendatario, ya sea el nuevo de arrendamiento o la compraventa, son válidos pero deberá responder de los daños y perjuicios que le hubiere ocasionado al arrendatario. (*Vid.* aa. 2304, 2305 y 2459).

A.E.P.D. y N.

CAPITULO IV

Del arrendamiento de fincas destinadas a la habitación

ARTÍCULO 2448. Las disposiciones de este Capítulo son de orden público e interés social. Por tanto son irrenunciables y en consecuencia, cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.

El capítulo sobre el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, que se inicia con este artículo, fue una respuesta del legislador a la corriente de opinión que sobre este problema generó la reforma del a. 4º constitucional de 1983.

En todos los foros se discutía sobre la incongruencia entre el derecho constitucional que toda familia tiene de gozar de una vivienda digna y decorosa y la regulación civil del arrendamiento.

El legislador no podía desatender por más tiempo estas voces que llegaron desde distintos ámbitos y procedió a reformar una serie de normas, entre ellas este capítulo, para dar un paso adelante en la solución del ancestral problema entre el derecho de propiedad y el derecho a una vivienda digna y decorosa.

Estas reformas traducen la intención del legislador de establecer una relación más justa y sana entre arrendador y arrendatario a través de la conducción de la voluntad contractual; por ello inicia el capítulo con la declaración de que se trata de normas de orden público e interés social, con lo cual en esta materia la autonomía de la voluntad se encuentra limitada por las disposiciones que el propio capítulo comprende.

La contravención a estas normas no invalida el contrato, simplemente los pactos contrarios a ellos se tienen por no puestos. Su claro propósito es la protección del arrendatario quien se puede ver obligado a renunciar a sus derechos por la necesidad imperiosa de obtener una vivienda para sí y su familia. Si se anulara el contrato el inquilino perdería su derecho a la vivienda y en el caso se pretende impedir que el contrato de arrendamiento sirva de instrumento para perjudicar al arrendatario.

A.E.P.D. y N.

ARTÍCULO 2448 A. No deberá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la Ley de la materia.

El a. 4º constitucional establece que toda familia tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa y que la ley debe establecer los instrumentos y apoyos necesarios para ello.

Uno de estos instrumentos es precisamente la prohibición de dar en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad, que establece este precepto.

Es cierto que ya antes de las reformas se contaba con un precepto similar. La crisis de viviendas, aunada al problema que se ha presentado en los casos de locales de "renta congelada", ha hecho ineficaz esta disposición. Así pues, las autoridades administrativas deberán crear dispositivos idóneos para devolver a esas viviendas su dignidad y decoro.

A.E.P.D. y N.

ARTÍCULO 2448 B. El arrendador que no haga las obras que ordene la autoridad sanitaria correspondiente como necesarias para que una localidad sea habitable e higiénica, es res-

ponsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por esa causa.

Se hace hincapié en la obligación que tiene el arrendador de arrendar únicamente locales que reúnan las condiciones mínimas de higiene y salubridad haciéndolo responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por la falta de estas condiciones.

Toda vez que se está hablando de condiciones de habitabilidad e higiene, los daños y perjuicios a que se hace referencia no son sólo en sus bienes, sino también en su salud física y mental. Debemos recordar que la vivienda o habitación es el lugar donde se vive, reposa, alimenta, disfruta de momentos de solaz; es un espacio en donde se busca comodidad, por tanto debe cubrir ciertos requisitos para poder satisfacer esas necesidades, tanto físicas como psíquicas.

A.E.P.D. y N.

ARTÍCULO 2448 C. La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, que será prorrogable, a voluntad del arrendatario, hasta por dos años más siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas.

El legislador consideró necesario imponer una duración especial a este tipo de contratos, complementando lo establecido en el a. 2398, a fin de garantizar la estabilidad de la familia en su casa-habitación.

Consagra así, uno de los tres aspectos que comprende el derecho a la vivienda: el derecho a conservarla. Derecho de naturaleza tanto patrimonial como extrapatrimonial. La tutela patrimonial es evidente pues se puede estimar el valor pecuniario que implica el cambio constante de vivienda (gastar tanto en mudanza como en instalación y adaptación a las nuevas habitaciones).

La protección extrapatrimonial se requiere principalmente porque el hogar, es un espacio en donde el individuo forma sus hábitos, en donde se autodetermina y forja su carácter y la inestabilidad de ese espacio puede generar una falta de ubicación y un sentimiento de falta de pertenencia que a su vez pueden ser origen de desajustes psíquicos.

A.E.P.D. y N.

ARTÍCULO 2448 D. Para los efectos de este Capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional.

La renta sólo podrá ser incrementada anualmente; en su caso, el aumento no podrá exceder del 85 por ciento del incremento porcentual, fijado al salario mínimo general del Distrito Federal, en el año en el que el contrato se renueve o se prorrogue.

En este precepto se introducen dos medidas de control para proteger, en lo posible la economía familiar del arrendatario: por una parte se obliga a las partes a estipular la renta en moneda nacional y, por la otra, se indica el incremento de la misma en función del salario mínimo general de la zona.

¿Qué es lo que sucedería si a pesar de esta disposición se pacta la renta en moneda extranjera?

La respuesta lógica es que el arrendatario podrá pagarla en moneda nacional, pero no al tipo de cambio que se tenga al vencimiento del plazo convenido para su pago, sino al que tenía al momento de celebrarse el contrato. Cualquier otra interpretación va en contra del espíritu que privó en este capítulo y a las intenciones expresamente señaladas en el a. 2448.

Grandes discusiones ha generado este precepto por la oscuridad del término "el año en el que el contrato se renueve o se prorrogue" ya que genera la duda de si se trata del año que inicia en enero y termina en diciembre o a los doce meses que duró el contrato que se renueva o prorroga. La intención del legislador fue que tanto la renta como el salario se incrementaran simultáneamente. Tal afirmación la hacemos con fundamento en el cambio que se realizó a última hora en el anteproyecto de reformas, en donde se hablaba del incremento al salario mínimo en el año anterior. Creemos que esa fue la intención, pero al legislador se le escapó el hecho de que los contratos de arrendamiento se renuevan en diferentes épocas del año y el salario se revisa en fechas precisas, es decir, el aumento se calculará tomando en cuenta lo que haya aumentado el salario mínimo entre la fecha de iniciación del contrato o su prórroga y la renovación que deba tener por disposición de este artículo.

A.E.P.D. y N.

ARTÍCULO 2448 E. La renta debe pagarse en los plazos convenidos, y a falta de convenio, por meses vencidos.

El arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba el inmueble objeto del contrato.

En este precepto se uniforman los plazos legales en que ha de pagarse la renta. Recordemos que anteriormente, además del convencional, y precisamente

a falta de pacto expreso, existían tres plazos dependiendo del monto de la renta: semanal, quincenal y mensual.

En la actualidad existe un plazo único aplicable a falta de convenio expreso: mes vencido. Lo cual tiene la ventaja de evitar diferencias por razón de cuantía de la renta.

Se reitera el derecho que el arrendatario tiene de pagar la renta precisamente a partir de que recibe el inmueble objeto del contrato, y no se admite pacto en contrario. (*Vid.* a. 2426).

A.E.P.D. y N.

ARTÍCULO 2448 F. 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:

I.—Nombres del arrendador y arrendatario.

II.—La ubicación del inmueble.

III.—Descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso y goce del mismo, así como el estado que guardan.

IV.—El monto de la renta.

V.—La garantía, en su caso.

VI.—La mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado.

VII.—El término del contrato.

VIII.—Las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas en la Ley

El contrato de arrendamiento que recaiga sobre bienes inmuebles destinados a la habitación es necesariamente formal, es decir, ha de celebrarse por escrito y con las estipulaciones que señalan en este artículo, amén de lo dispuesto en el numeral 2448L.

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 importante destacar, al respecto, que en el mismo decreto del 7 de febrero de 1985 se adicionó el CPC para introducir un capítulo especial para los juicios de arrendamiento. En él se establece, para que el arrendador pueda ejercitar cualesquiera de las acciones previstas en el capítulo cuarto del título

séptimo de este ordenamiento que deberá presentar el contrato respectivo con su escrito inicial de demanda, requisito que no es aplicable al arrendatario (*Vid.* a. 958 CPC).

A la afirmación de que con estas disposiciones se deja en desprotección al arrendador, cabe replicar por un lado que, es él quien fija inicialmente y por lo general, las condiciones del contrato y por otro que, en todo caso, tiene acceso a la acción para exigir, en los términos del a. 1833 del CC, que se dé la forma legal al contrato en la vía ordinaria civil y después ejercitar la acción que desee en los procedimientos especiales del arrendamiento inmobiliario.

Ahora bien consideramos que en estos casos el contrato sí es válido aunque no se celebre en la forma prescrita por la ley.

Fundamos nuestra afirmación precisamente en la expresión “la falta de formalidad se imputará al arrendador” y en el hecho de que el requisito que exige el a. 958 CPC supone la falta de formalidad cuyo cumplimiento impone al arrendador el CC.

Ambas disposiciones se refieren a la falta de la forma prescrita por la ley pero no hacen referencia alguna a la invalidez del contrato.

A.E.P.D. y N.

ARTÍCULO 2448 G. El arrendador deberá registrar el contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal. Una vez cumplido este requisito, entregará al arrendatario una copia registrada del contrato.

El arrendatario tendrá acción para demandar el registro mencionado y la entrega de la copia del contrato.

Igualmente el arrendatario tendrá derecho para registrar su copia del contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal.

El registro del contrato tiene dos fines: el primero es el control hacendario para los efectos del impuesto que ha de cubrir el arrendador por los ingresos que obtenga; el segundo es la protección registral, tanto para las partes contratantes como para terceros de buena fe.

Por el momento la única “autoridad competente” es la Tesorería del DF que es una autoridad hacendaria cuyo registro no es público y por tanto no puede cumplir los fines que se persiguen con este tipo de inscripciones.

La intención fue crear un sistema registral que ofreciera garantías y protección a las partes contratantes. Un sistema que tuviera las características de publicidad, inscripción, especialidad, tracto sucesivo, rogación, prioridad, lega-

lidad y fe pública —propias del sistema registral aplicable a la propiedad y demás derechos reales— adaptadas a las necesidades de este tipo de contratos de arrendamiento.

La realidad es que ese sistema aún no existe.

[A.E.P.D. y N.]

ARTÍCULO 2448 H. El arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación no termina por la muerte del arrendador ni por la del arrendatario, sino sólo por los motivos establecidos en las leyes.

Con exclusión de cualquier otra persona, el cónyuge, el o la concubina, los hijos, los ascendientes en línea consanguínea o por afinidad del arrendatario fallecido se subrogarán en los derechos y obligaciones de éste, en los mismos términos del contrato, siempre y cuando hubieran habitado real y permanentemente el inmueble en vida del arrendatario.

No es aplicable lo dispuesto en el párrafo anterior a las personas que ocupen el inmueble como subarrendatarias, cesionarias o por otro título semejante que no sea la situación prevista en este artículo.

Aunque la muerte de una de las partes contratantes no es, ni ha sido, causa de la terminación del arrendamiento, en este capítulo el legislador hace explícita esta circunstancia y señala quiénes han de subrogarse en los derechos del arrendatario si éste muere que es además, el caso más conflictivo ya que a la muerte del arrendador el titular del contrato continúa en el uso de la casa arrendada y basta, si ello es necesario, que deposite las rentas en especie para que la sucesión se solucione y se haga la adjudicación del inmueble correspondiente.

La muerte del arrendatario dejaba un vacío en cuanto a la titularidad de sus derechos y obligaciones frente al contrato. Con la explicitación a que se hace en este numeral, se señala también quiénes han de subrogarse en esos derechos. Como se trata de la protección de la “vivienda familiar” los causahabientes del arrendatario necesariamente han de ser: el cónyuge, el concubino, los hijos o sus ascendientes tanto por consanguinidad como por afinidad. Esta subrogación surtirá sus efectos siempre y cuando el familiar de que se trate haya habitado “real y permanentemente” el inmueble en vida del arrendatario.

Además se requiere que la calidad con la que hubieren habitado sea precisamente la de familiar del arrendatario de tal manera que aunque fuere pariente

dentro de los grados mencionados, pero habitare el inmueble en calidad de subarrendatario no podrá subrogarse en los derechos y obligaciones del arrendatario. Así lo dispone expresamente el último párrafo de este precepto.

Si bien es cierto que es útil el señalamiento expreso de la subrogación que se hace en este numeral, tenemos que lamentar, nuevamente, la falta de cuidado que se tiene en los diferentes pasos del proceso legislativo. Nos referimos a la expresión "... los ascendientes en línea consanguínea o por afinidad...". La consanguinidad y la afinidad no son líneas, sino tipos de parentesco (*vid.* a 292); las líneas son la recta y la colateral. Aparentemente el legislador conoce estos conceptos básicos de derecho familiar, pero, desafortunadamente la realidad es otra: descuido. El anteproyecto de estas reformas expresamente rezaba: "...los ascendientes en línea recta ya sea por consanguinidad o por afinidad", de ello desprendemos que en algún momento alguien omitió la expresión "recta ya sea" y nadie se tomó la molestia de revisar los originales y así quedó un notorio error.

A.E.P.D. y N.

ARTÍCULO 2448 I. Para los efectos de este capítulo, el arrendatario, si está al corriente en el pago de la renta tendrá derecho a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble. Asimismo, tendrá el derecho del tanto en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada.

El derecho de preferencia que tiene el arrendatario para un nuevo arrendamiento y el del tanto en caso de venta tienen como único requisito el que esté al corriente en el pago de la renta.

Cuando se trata de inmuebles destinados a la habitación, no es necesario que haya transcurrido un cierto plazo (*vid.* a. 2447), basta que siendo inquilino se esté al corriente en el pago de la renta, para que se le prefiera, en igualdad de condiciones, a otro interesado en la venta o en el nuevo arrendamiento.

A fin de poder determinar las condiciones en caso de un nuevo arrendamiento éstas deberán ser notificadas al arrendatario en forma cierta. No lo expresa así el legislador, pero se debe sobreentender pues de otra manera se prestaría a maquinaciones dolosas que harían ineficaz esta disposición y en este respecto deberá aplicarse por analogía lo dispuesto en los aa. 2304 y 2305.

A.E.P.D. y N.

ARTÍCULO 2448 J. El ejercicio del derecho del tanto se sujetará a las siguientes reglas:

I.—En todos los casos el propietario deberá dar aviso en forma indubitable al arrendatario de su deseo de vender el inmueble, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la compra-venta.

II.—El o los arrendatarios dispondrán de 15 días para notificar en forma indubitable al arrendador su voluntad de ejercitar el derecho del tanto en los términos y condiciones de la oferta.

III.—En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial estará obligado a dar un nuevo aviso en forma indubitable al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de 15 días para los efectos del párrafo anterior. 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 de más de un diez por ciento.

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

V.—Los notarios deberán cerciorarse del cumplimiento de este artículo previamente a la autorización de la escritura de compra-venta.

VI.—La compra-venta y su escrituración realizadas en contravención de lo dispuesto en este artículo serán nulas de pleno derecho y los notarios incurrirán en responsabilidad en los términos de la Ley de la materia. La acción de nulidad a que se refiere esta fracción prescribe a los seis meses contados a partir de que el arrendatario tuvo conocimiento de la realización del contrato.

En caso de que el arrendatario no dé el aviso a que se refieren las fracciones II y III de este artículo precluirá su derecho.

Tratándose del derecho del tanto el legislador especifica un catálogo de requisitos para su ejercicio cuando el arrendamiento es de casa-habitación. Este cuidado no implica, como se llegó a decir en algunos foros populares, que el arrendamiento termina con la venta del inmueble. Lo único que se manifiesta en este detallismo es el interés que el legislador mexicano tiene de que los arrendatarios tengan la opción de comprar las habitaciones que rentan. Recordemos que

en los movimientos inquilinarios “x o y” la petición de que “la casa sea para el que la habita” parafraseando al grito zapatista: ¡La tierra es del que la trabaja!

En caso de venta del inmueble sí se expresa que ha de darse aviso en forma indubitable al arrendatario del deseo que el arrendador tiene de vender. En dicho aviso se deberán detallar todas las modalidades de la compra-venta a fin de que aquel pueda manifestar a su vez y también en forma indubitable, si desea o no hacer uso de su derecho. El legislador no expresa que el aviso tenga que ser por escrito, notarial o judicial; se requiere que sea indubitable nada más. Lo que nos enfrenta nuevamente a la dificultad de la prueba en caso de conflicto. Pues aviso indubitable puede ser incluso verbalmente y por vía telefónica. Si no se presenta ninguna dificultad, eso bastará; en caso contrario deberán presentarse testigos de que ese aviso se dio o un principio de prueba por escrito. Esto es válido también para la respuesta del arrendatario.

A fin de que el arrendatario tenga conocimiento cierto de las condiciones de la venta, el arrendador deberá avisar nuevamente en forma “indubitable” de los cambios en la oferta inicial, si los hubiere, para que el arrendatario cuente, a partir de entonces, con otros 15 días para el ejercicio del derecho del tanto. Si se trata de una variación nada más del precio, el nuevo aviso sólo se requiere cuando dicha variación es de más de un 10% de la oferta inicial. La razón que se argumentó para esta especificación sobre el precio fue que de otra manera se correría el riesgo de congelar un inmueble en este proceso del ejercicio del derecho del tanto, imposibilitando su venta. De ahí que sólo se considere significativa, para los efectos de este precepto, una variación, a la alza o a la baja, de más del 10% sobre la oferta inicial (fr. III).

A los inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio que estuvieren arrendados no se les aplica lo dispuesto en este numeral, sino lo que establece el a. 15 de la LRPCIDF (fr. IV), es decir, en caso de que el arrendador o condómino desee vender su propiedad, deberá notificar al inquilino y, en su caso, a la institución oficial que haya construido o financiado el condominio, su deseo de vender. Esta notificación la hará a través del administrador del inmueble, de un notario, o de un juez. En la notificación se deberá expresar el precio ofrecido y todas las modalidades del negocio.

El arrendatario contará con diez días para hacer uso del derecho del tanto.

A fin de garantizar el cumplimiento de lo dispuesto en este artículo se responsabiliza a los notarios (frs. V y VI), éstos deberán constatar, antes de proceder a la escrituración de una compra-venta, que se ha cumplido con este precepto. Además se establece, como sanción, la nulidad de la compra-venta dándose al inquilino seis meses contados a partir de que tuvo conocimiento de la operación para que ejercite la acción correspondiente.

La sanción contenida en la fr. VI es una expresión que traduce la fuerza de los intereses políticos que se movieron durante la reforma o de otra manera no nos explicamos la introducción del término “nulidad de pleno derecho” que viene a sumarse a los conceptos de anulabilidad, nulidad absoluta y nulidad relativa.

Parece ser que se quiso manifestar la fuerza de la sanción calificándola de “pleno derecho”, sin embargo, es un calificativo que carece de utilidad práctica, porque la acción correspondiente prescribe a los seis meses como cualquier nulidad relativa.

Además, desde el punto de vista técnico, es irrelevante que se anule o no una escritura que se refiere a un contrato ya anulado por sentencia judicial. En todo caso se hablaría de la cancelación de la inscripción del negocio en el RPP.

A.E.P.D. y N.

ARTÍCULO 2448 K. El propietario no puede rehusar como fiador a una persona que reúna los requisitos exigidos por la Ley para que sea fiador.

Tratándose del arrendamiento de viviendas de interés social es potestativo para el arrendatario dar fianza o sustituir esa garantía con el depósito de un mes de renta.

El legislador manifiesta una preocupación especial por la vivienda familiar y aún más por aquella calificada como de interés social. Esto se traduce en normas como ésta en donde se faculta al arrendatario para elegir entre dos formas de garantía: la fianza o el depósito de un mes de renta.

Para el resto de los contratos que se ubican en este capítulo se conservó la prohibición para el arrendador de rehusar a los fiadores que cumplan los requisitos de ley para otorgar esa garantía.

Nos preguntamos si la facultad concedida al arrendatario en el segundo párrafo de este capítulo es realmente eficaz, sobre todo porque no debemos perder de vista que, a fin de cuentas, es el arrendador el que fija las condiciones del contrato. En el seno de la comisión especial sobre inmuebles en arrendamiento de la Cámara de Diputados del Congreso de la Unión —encargada de realizar los estudios y el anteproyecto de la iniciativa de reformas sobre el arrendamiento inmobiliario— se discutió mucho sobre la garantía que debía prestar el arrendatario. Una de las dos posturas principales pretendía que se señalara únicamente el depósito como garantía, mismo que debería ser hasta por tres meses, excepto en los casos de viviendas de interés social que sería de un mes. La segunda fue la que finalmente se incorporó en la iniciativa que fue aprobada y publicada el 7 de febrero de 1985.

A.E.P.D. y N.

ARTÍCULO 2448 L. En todo contrato de arrendamiento para habitación deberán transcribirse íntegras las disposiciones de este capítulo.

Reitera el legislador en este precepto uno de los aspectos que en la doctrina se reconoce al derecho a la vivienda: el derecho a escogerla libremente.

Esta selección sólo puede darse a través de una información integral del compromiso adquirido y no sólo el conocimiento que sobre el inmueble se adquiriera ya sea mediante la propaganda o la vista del mismo. Esta información completa debe, por tanto, abarcar el conocimiento de los derechos y obligaciones que la ley establece para ambas partes.

Esta transcripción puede ser considerada como parte de las formalidades exigidas por la ley para la celebración del contrato. Si es así, su falta acarrearía su anulabilidad en los términos de los aa. 1832 y 1833.

A.E.P.D. y N.

ARTÍCULO 2449. Derogado.

ARTÍCULO 2450. Derogado.

ARTÍCULO 2451. Derogado.

ARTÍCULO 2452. Derogado.

Consideramos que estos últimos cuatro artículos fueron derogados expresamente por el a. 1º del decreto de reformas y adiciones a diversas disposiciones relacionadas con inmuebles en arrendamiento, publicado el 7 de febrero de 1985 en el DO de la Federación, que dice: "Se reforma el Capítulo IV del Título Sexto de la Segunda Parte del Libro Cuarto del Código Civil para el Distrito Federal y el artículo 3042 del mismo ordenamiento para quedar como sigue" y se transcriben los aa. del 2448 al 2448L, lo cual nos autoriza a hacer la afirmación inicial pues los aa. 2449 al 2452 formaban parte de ese capítulo antes de la reforma.

Para quienes no quedaren satisfechos con esta consideración y afirmen que no fueron derogados expresamente, pues ello no se desprende del artículo primero que se cita. De todas maneras han de considerarse derogados tácitamente porque contienen disposiciones contrarias a la reforma o porque fueron incorporados en la misma.

A.E.P.D. y N.

CAPITULO V

Del arrendamiento de fincas rústicas

ARTÍCULO 2453. El propietario de un predio rústico debe cultivarlo, sin perjuicio de dejarlo descansar el tiempo que sea necesario para que no se agote su fertilidad. Si no lo cultiva, tiene obligación de darlo en arrendamiento o en aparcería, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Tierras Ociosas.

Respondiendo a los principios emanados de la Constitución Política de 1917 el legislador impone a los propietarios de predios rústicos que no los cultiven, la obligación de darlos en arrendamiento o en aparcería.

La comisión redactora del CC de 1928 en su revisión del proyecto expresó:

La Comisión mantiene su criterio (...) de considerar el derecho de propiedad respetable y digno de protección mientras que se ejerce en beneficio de la colectividad. El propietario que por vanidad, por negligencia o mala fe, deja improductiva su finca, no merece la protección de la ley, porque desnaturaliza la propiedad al desconocer el fin social que debe llenar.

Congruente con esta declaración cuya inspiración se encuentra precisamente en el a. 27 constitucional, estableció en diferentes capítulos del Código la necesidad de que la propiedad se haga productiva. Uno de ellos es precisamente este numeral. (Véase a. 830 del CC).

La Ley de tierras ociosas fue abrogada por disposición del artículo segundo transitorio de la LF Agr., por tanto la ley aplicable será esta última y no la que señala este artículo.

A.E.P.D. y N.

ARTÍCULO 2454. La renta debe pagarse en los plazos convenidos, y a falta de convenio, por semestres vencidos.

Se crea un plazo legal especial para los arrendamientos rústicos precisamente porque se considera que su uso es esencialmente distinto a las fincas urbanas. El destino o uso en que pensó el legislador precisamente es el agrícola y en ellos los ciclos de siembra y recolección no se miden por meses, sino por años. Así el plazo

legal —semestres vencidos— ayuda al arrendatario en la administración de sus recursos.

A.E.P.D. y N.

ARTÍCULO 2455. El arrendatario no tendrá derecho a la rebaja de la renta por esterilidad de la tierra arrendada o por 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.

Entiéndese por casos fortuitos extraordinarios: el incendio, guerra, peste, inundación insólita, langosta, terremoto u otro acontecimiento igualmente desacomodado 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.

En el informe de la comisión redactora del anteproyecto del CC de 1928, la comisión redactora expresó que se modificó el contrato de arrendamiento de tal manera que desaparecieron “todos aquellos irritantes privilegios establecidos en favor del propietario, que tan dura hacen la situación del arrendatario”.

Dentro del arrendamiento de fincas rústicas encontramos esa intención en cada uno de los artículos que componen el capítulo.

En la legislación civil decimonónica, el campesino arrendatario de las tierras no tenía ninguna protección especial ante la pérdida de sus cosechas por situaciones imprevisibles. Para 1928 el movimiento revolucionario de 1910 había hecho nacer una conciencia de protección hacia el obrero y hacia el campesino y en general hacia el económicamente débil. Conciencia que se reflejó en un buen número de ordenamientos jurídicos alcanzando incluso al CC bastión de la clase conservadora a pesar de los esfuerzos que la alta burguesía del DF hizo para evitarlo.

Así, independientemente de lo acordado entre las partes, el legislador establece en este precepto un factor de equilibrio entre arrendador y arrendatario de fincas rústicas al impedir que se grave aún más al arrendatario que perdió más de la mitad de la cosecha por casos fortuitos no predecibles al momento de contratar, facultándolo para solicitar una reducción de la renta proporcional a la pérdida sufrida.

A.E.P.D. y N.

ARTÍCULO 2456. En el arrendamiento de predios rústicos por plazo determinado, debe el arrendatario, en el último año que permanezca en el fundo, permitir a su sucesor o al dueño, en su caso, el barbecho de las tierras que tenga desocupadas y en las que él no pueda verificar la nueva siembra, así como el uso de los edificios y demás medios que fueren necesarios para las labores preparatorias del año siguiente.

A diferencia de los dos artículos anteriores, éste y los siguientes fueron tomados íntegramente de la legislación decimonónica.

Se pretende permitir que tanto el nuevo arrendatario como el dueño del predio puedan preparar la tierra para poder sembrar una vez que el contrato de arrendamiento haya terminado. Pero sólo en la porción que el arrendatario no esté utilizando en ese último año.

A.E.P.D. y N.

ARTÍCULO 2457. El permiso a que se refiere el artículo que precede, no será obligatorio sino en el período y por el tiempo rigurosamente indispensable, conforme a las costumbres locales, salvo convenio en contrario.

A fin de no obstaculizar el derecho de usar la cosa arrendada que tiene el arrendatario, se señala que la autorización que éste debe dar al nuevo arrendatario o al dueño para la preparación de la siguiente siembra sólo ha de ser en los períodos y por el tiempo indispensable para ello, según las costumbres de cada lugar y la naturaleza de la siembra.

Se reitera la libertad y autonomía contractual para señalar períodos y tiempo distintos a los determinados por la ley. En este caso concreto difícilmente diferirán los períodos y tiempo convenidos del legal ya que aquéllos se han de ajustar a las necesidades que la naturaleza de la siembra señale.

A.E.P.D. y N.

ARTÍCULO 2458. Terminado el arrendamiento, tendrá a su vez el arrendatario saliente, derecho para usar de las tierras y edificios por el tiempo absolutamente indispensable para la recolección y aprovechamiento de los frutos pendientes al terminar el contrato.

Cuando al terminar el contrato de arrendamiento el arrendador no haya terminado de levantar la cosecha o la recolección de otros frutos podrá usar la finca sólo por el tiempo que le sea indispensable para aprovechar los frutos que el inmueble ha producido durante el arrendamiento.

A.E.P.D. y N.

CAPITULO VI

Del arrendamiento de bienes muebles

ARTÍCULO 2459. Son aplicables al arrendamiento de bienes muebles las disposiciones de este Título que sean compatibles con la naturaleza de esos bienes.

El título a que se refiere el artículo en cita es el VI que trata del arrendamiento en general. Es atinada la previsión del legislador en cuanto la compatibilidad de las disposiciones del arrendamiento, ya sea éste mueble o inmueble.

Como se sabe, los bienes que tienen la característica de muebles se encuentran enumerados en los aa. 752 y ss. Por lo tanto, puede perfectamente admitirse el arrendamiento o alquiler de obligaciones y derechos que tengan por objeto bienes muebles, acciones, embarcaciones de todo género, escombros y materiales procedentes de la demolición de un edificio y los que se destinen a su construcción.

La disposición comprende también el caso de los semovientes que por su especial naturaleza, el legislador ha querido tratar en forma especial en los aa. 2470 y 2476.

En forma tradicional, el arrendamiento de muebles y semovientes ha sido considerado como alquiler. Al de naves y embarcaciones, se le denomina fletamento.

A.E.P.D. y N.

ARTÍCULO 2460. Si en el contrato no se hubiere fijado plazo, ni se hubiere expresado el uso a que la cosa se destina, el arrendatario será libre para devolverla cuando quiera, y el arrendador no podrá pedirla sino después de cinco días de celebrado el contrato.

En el caso previsto en este artículo, si no se hubiere fijado plazo para la terminación del contrato, el arrendatario debe devolver la cosa, cuando haya satisfecho el uso a que el objeto se hubiere destinado.

De hecho, no es frecuente que se exprese el destino de un bien arrendado porque su propia naturaleza no lo requiere así. En cualquier caso, el legislador ha considerado que no habiendo plazo estipulado ni expresión del destino de la cosa, el término para el arrendamiento debe entenderse breve, sobre todo porque se trata de bienes muebles cuyo tráfico es más ágil y expedito que el de los inmuebles. Es por ello que el arrendador puede pedir la devolución del objeto apenas pasados cinco días de celebrado el contrato, mientras que el arrendatario no se encuentra vinculado por el término y puede proceder a su devolución cuando lo desee.

Como puede verse, este precepto constituye una disposición que modifica las previsiones generales aplicables al arrendamiento de inmuebles y recuerda lo previsto para la terminación del contrato de comodato, ya que el a. 2511 dispone que en ausencia del plazo estipulado y de la omisión del destino de la cosa, el comodante puede exigir la devolución de ésta, cuando le pareciere, sin quedar vinculado por el plazo que sí obliga al arrendador, lo que se explica por la gratuidad del negocio.

A.E.P.D. y N.

ARTÍCULO 2461. Si la cosa se arrendó por años, meses, semanas o días, la renta se pagará al vencimiento de cada uno de esos términos, salvo convenio en contrario.

El artículo en comentario prevé la posibilidad de arrendamiento por término mayor que los previstos en los preceptos anteriores. Esta disposición puede tener aplicación en los modernos contratos de arrendamiento financiero tan en boga en la actualidad, que se rigen por disposiciones específicas del derecho bancario (Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, DO del 14-I-85) (aa. 24-38).

Este precepto encuentra sus correlativos en los aa. 2448 y 2454, que estipulan el pago por meses y semestres vencidos, en el caso de fincas urbanas y rústicas respectivamente, a falta de convenio expreso.

El precepto que se comenta deja a salvo la voluntad de las partes y permite estipular que la renta se pague antes del vencimiento del término del contrato.

A.E.P.D. y N.

ARTÍCULO 2462. Si el contrato se celebra por un término fijo, la renta se pagará al vencerse el plazo, salvo convenio en contrario.

El legislador reitera en este precepto la libertad de estipulación en la fijación del tiempo para el pago, ya que vincula la hipótesis a la duración del contrato, manteniendo a salvo la disposición en contrario de las partes.

Al parecer, la idea del legislador es eliminar la naturaleza periódica del pago del arrendamiento prefiriendo establecer el pago de la renta en un acto único; al vencimiento del plazo.

Esta puede parecer una importante derogación al principio acogido en el arrendamiento de inmuebles, en que se establece la regla del pago periódico, lo cual se reitera en frecuentes disposiciones a lo largo del título respectivo.

A.E.P.D. y N.

ARTÍCULO 2463. Si el arrendatario devuelve la cosa antes del tiempo convenido, cuando se ajuste por un solo precio, está obligado a pagarlo íntegro; pero si el arrendamiento se ajusta por períodos de tiempo, sólo está obligado a pagar los períodos corridos hasta la entrega.

Las dos disposiciones anteriores se relacionan estrechamente con este otro precepto que constriñe al arrendatario a pagar la totalidad del precio aun cuando haga devolución anticipada de la cosa.

Es importante distinguir en el contrato, la posibilidad de pago único de aquella otra que permite el pago en forma periódica, porque en este último caso los contratantes pueden dividir cómodamente el precio de modo que pueda pagarse sólo en proporción al período de uso del objeto. Sin embargo, es claro que esta divisibilidad del pago puede eventualmente perjudicar las expectativas económicas del arrendador que se encuentra a la espera de un plazo fijo y único previsto desde el inicio y al cual se refiere la siguiente disposición.

Debe observarse asimismo que esta previsión deroga la regla general establecida en el a. 2478 que obliga a dar aviso indubitable con un año o dos meses de anticipación según la naturaleza del inmueble, de modo que, en justa protección de su derecho, el arrendador debería señalar un pago único que, dada la posibilidad de vencimiento anticipado por parte del arrendatario, obligue a éste último al pago íntegro del precio originalmente pactado.

A.E.P.D. y N.

ARTÍCULO 2464. El arrendatario está obligado a pagar la totalidad del precio, cuando se hizo el arrendamiento por tiempo fijo y los períodos sólo se pusieron como plazo para el pago.

Si la disposición anterior se refería al precio, y previa la posibilidad de ajuste en un sólo pago o en forma periódica, esta disposición se refiere, distintamente, al caso de arrendamiento por tiempo fijo y a la estipulación de una cantidad por renta por ese período. El arrendatario debe pagar la totalidad del precio convenido, entendiéndose que los períodos sólo se refieren a las exhibiciones parciales de la renta que debe cubrir el arrendatario.

De esta forma el legislador ha querido proteger las expectativas del arrendador cuando ha alquilado la cosa por un tiempo expresamente determinado.

Como es obvio, aunque el artículo no lo exprese, es claro que la hipótesis se refiere al caso en que el arrendatario pretenda devolver por anticipado el objeto del arrendamiento.

A.E.P.D. y N.

ARTÍCULO 2465. Si se arriendan un edificio o aposento amueblados, se entenderá que el arrendamiento de los muebles es por el mismo tiempo que el del edificio o aposento, a menos de estipulación en contrario.

En estricta aplicación del principio general de derecho de que lo accesorio sigue la suerte de lo principal, este artículo consigna la hipótesis del arrendamiento de un edificio conteniendo objetos muebles en su interior, muebles en el sentido que previene el a. 761 y que se refiere al ajuar y los utensilios de una casa "que sirven exclusiva y propiamente para el uso y trato ordinario de una familia, según las circunstancias de las personas que la integren". Debe entenderse que el uso del inmueble comprende el de los objetos que se encuentren en él y donde el aprovechamiento de la cosa arrendada no podría razonablemente conseguirse en forma separada.

A pesar de todo, y respetando la voluntad autónoma de las partes, el legislador ha querido conservar la posibilidad de que el plazo de duración del contrato pueda señalarse en forma diferente para el edificio o aposento y los muebles que en él se encuentran, respetando la intención de los contratantes que, acogiendo el dinamismo de la vida actual pueden adoptar una y otra variante.

A.E.P.D. y N.

ARTÍCULO 2466. Cuando los muebles se alquilen con separación del edificio, su alquiler se regirá por lo dispuesto en este Capítulo.

Con un carácter meramente complementario, este artículo recoge la previsión final del anterior respecto a la posibilidad de estipulación en contrario de las partes y dispone que en el caso de alquiler separado de los muebles deberá regirse por las disposiciones previstas en este capítulo.

Parece difícil suponer un caso en que los objetos muebles se alquilen con separación del arrendamiento del edificio en el que aquéllos se encuentran, sólo imaginando que el arrendador verifique el alquiler sin tomar en cuenta la edificación o aposento, pero en este caso es innecesaria la previsión del legislador, puesto que el objeto podrá ser considerado en forma totalmente separada del inmueble.

A.E.P.D. y N.

ARTÍCULO 2467. El arrendatario está obligado a hacer las pequeñas reparaciones que exija el uso de la cosa dada en arrendamiento.

Como en el caso de la regla general prevista en los aa. 2435 fr. II y 2444, el arrendatario está obligado a reparar los deterioros de poca importancia que se originen en el uso de la cosa dada en arrendamiento.

Aunque no lo exprese el legislador, es claro que el uso del objeto debe ser en todo caso ordinario. Por mayoría de razón el arrendatario se encontrará obligado a efectuar las reparaciones que por su culpa sufra la cosa alquilada, cuando la destina a un uso que no es el adecuado a su naturaleza.

Debe entenderse que el arrendatario no se encuentra obligado al pago de las medianas y grandes reparaciones que exija el uso normal y propio de los bienes arrendados.

De todas formas es muy frecuente que la solución de semejante hipótesis haya de ser casuística y que responda mejor a los imperativos de la vida y del mayor o menor provecho que el arrendatario pueda obtener de la cosa.

A.E.P.D. y N.

ARTÍCULO 2468. La pérdida o deterioro de la cosa alquilada, se presume siempre a cargo del arrendatario, a menos que él pruebe que sobrevino sin culpa suya, en cuyo caso será a cargo del arrendador.

Relacionando esta disposición con las reglas generales del arrendamiento de inmuebles, puede fácilmente advertirse que, en el caso de incendio, el arrendatario no es responsable a menos que haya mediado culpa de su parte (a. 2435),

como ocurre en la hipótesis prevista en este precepto. El arrendador responde de la pérdida o deterioro siempre que no haya sobrevenido culpa del arrendatario, por lo cual aquél debe soportar como dueño de la cosa los daños provenientes del caso fortuito, fuerza mayor, calamidad o vicio intrínseco. (Véanse los comentarios a los aa. 2435 y 2469).

A.E.P.D. y N.

ARTÍCULO 2469. Aun cuando la pérdida o deterioro sobrevengan por caso fortuito, serán a cargo del arrendatario, si éste usó la cosa de un modo no conforme con el contrato, y sin cuyo uso no habría sobrevenido el caso fortuito.

Lo dispuesto en el artículo anterior es la regla general. El arrendatario responde de los daños que sufre la cosa arrendada como consecuencia de su culpa; pero esta regla puede alterarse si la cosa peca o se deteriora aun sin culpa suya, si por usar la cosa en contra de lo dispuesto en el contrato ésta se daña o deteriora por caso fortuito, cuando el uso inadecuado que hace de ella contribuyó a que se produzca el caso fortuito: es decir si el daño no se hubiere producido de haberse utilizado el objeto conforme a lo dispuesto en el contrato.

Si se considera que en la producción del daño ha concurrido la culpa del arrendatario con el caso fortuito, pero aquella determina la responsabilidad del inquilino, la culpa consiste en este caso en la imprudencia del arrendatario que ha expuesto la cosa arrendada a la contingencia del caso fortuito, creando así un riesgo que no existiría si hubiera usado la cosa conforme a lo convenido en el contrato.

El arrendador que demanda el pago de la responsabilidad al arrendatario, deberá probar:

a) que en el contrato se estipuló que la cosa debe emplearse por el arrendatario en una manera o para un fin determinado y en defecto de estipulación expresa, de acuerdo a los usos que sean conformes a la naturaleza y destino normal de la cosa arrendada.

b) que el arrendatario violó esa obligación y

c) que el daño no se habría producido si el arrendatario hubiera usado la cosa conforme a lo convenido.

I.G.G.

ARTÍCULO 2470. El arrendatario está obligado a dar de comer y beber al animal durante el tiempo en que lo tiene en su

poder, de modo que no se desmejore, y a curarle las enfermedades ligeras, sin poder cobrar nada al dueño.

Como bien dice Escriche, el arrendamiento de animales o semovientes debería mejor denominarse en puridad alquiler. De esta especie de arrendamiento se ocupan los artículos finales del capítulo VI con excepción del a. 2477 que propiamente integra lo dispuesto en el a. 2476 y se refiere al caso de los aperos de la finca arrendada con inclusión del ganado de labranza o de cría.

De la misma manera que la disposición del a. 2467 se refiere al deber de conservación del bien alquilado impuesto al arrendatario, el precepto que se comenta le impone la obligación de alimentar al animal durante el tiempo que lo tenga en su poder y a curarle las enfermedades ligeras.

La obligación supone no sólo la conservación del animal sino también de una manera amplia la de su capacidad productiva para que pueda cumplir la labor a que se encuentra destinado de modo, dice el legislador, "que no se desmejore".

Lo cual quiere decir que el arrendatario debe cuidar que no disminuya su productividad, de acuerdo con el uso a que naturalmente se destina el animal. Es decir, debe conservar su utilidad económica.

I.G.G.

ARTÍCULO 2471. Los frutos del animal alquilado pertenecen al dueño, salvo convenio en contrario.

De manera distinta al caso del usufructuario, quien tiene derecho a las crías y en general a todos los frutos naturales, industriales o civiles (aa. 990, 991, 992 y 1011), el arrendador tiene a su favor el derecho de disponer de todos los frutos del animal alquilado, respetando siempre el convenio que en sentido contrario haya celebrado con el arrendatario.

Lo ordinario y lo más frecuente será que el arrendatario pueda disponer para sí cuando menos de los frutos industriales, ya que los primeros están constituidos por todos aquellos producidos mediante el esfuerzo o trabajo personal. En cuanto a los segundos que son: las rentas, alquileres, intereses, etc., que produzca la cosa, deben pertenecer al arrendador y no al arrendatario.

Cosa distinta ocurre respecto de los frutos naturales, porque se trata de una producción espontánea del animal y son verdaderos esquilmos; en tal caso, debe entenderse que pertenecen al dueño de aquél y no a quien sólo tiene el uso de la fuerza de trabajo o de recreo del animal alquilado.

A.E.P.D. y N.

ARTÍCULO 2472. En caso de muerte de algún animal alquilado, sus despojos serán entregados por el arrendatario al dueño, si son de alguna utilidad y es posible el transporte.

Casi con excesiva previsión, el legislador ha consignado en forma expresa la obligación del arrendatario de entregar a su dueño los despojos del animal alquilado que ha muerto.

La justa solución, en este caso, dependerá no obstante de la naturaleza del caso particular y de la especie de animal de que se trate. Por esta razón, el legislador ha descendido al detalle de prever la contingencia de la utilidad de tales despojos y la posibilidad de su transporte, buscando el mayor beneficio económico para el dueño.

La disposición debe relacionarse con los aa. 2468 y 2469 que establecen la responsabilidad por culpa del arrendatario, en caso de muerte del animal alquilado. En todo evento, debe entregar los despojos en los supuestos del artículo en comentario.

A.E.P.D. y N.

ARTÍCULO 2473. Cuando se arrienden dos o más animales que forman un todo, como una yunta o un tiro, y uno de ellos se inutiliza, se rescinde el arrendamiento, a no ser que el dueño quiera dar otro que forme un todo con el que sobrevivió.

Tomando en cuenta la finalidad económica del arrendamiento, el legislador ha querido proteger los intereses del arrendatario atendiendo a la función de los bienes dados en alquiler, cuando constituyen entre sí una unidad útil y productiva en su conjunto independiente de las unidades que componen.

En el caso, concurre una causa de ineficacia económica del objeto del contrato que produce la resolución del acto por imposibilidad de alcanzar la finalidad que se propone el arrendatario al celebrar el contrato. La doctrina alemana designa a este fenómeno bajo el nombre genérico de pérdida de la base del negocio.

De todas formas, nuestra legislación se ocupa del asunto en el a. 1949 *in fine*. No debe propiamente hablarse de rescisión, sino de resolución del contrato, pero ya se sabe que nuestro legislador no ha sido muy pulcro en el empleo de los términos técnicos que aluden a las diversas situaciones de la ineficacia negocial sobreveniente. Por lo demás, la práctica jurisprudencial y la misma dogmática del legislador han contribuido a emplear el vocablo rescisión.

Sea de ello lo que fuere, el dueño siempre tiene la posibilidad de neutralizar la acción rescisoria, restituyendo al contrato su finalidad económica y su utilidad original.

El a. 2151 del CC establece que en el caso de vicios redhibitorios cuando se trata de dos o más animales adquiridos juntamente, se presume que el adquirente no tenía voluntad de adquirir sólo uno de los animales, cuando se trata de un tiro, yunta o pareja. Así, por analogía, tratándose en el supuesto previsto en el artículo en comentario, la muerte (o inutilidad) fortuita de uno de los animales alquilados juntamente en pareja, tiro o yunta, hace presumir que ha desaparecido la causa del contrato y por lo tanto ha lugar a su resolución, en los términos del precepto que se comenta.

I.G.G.

ARTÍCULO 2474. El que contrate uno a más animales especificados individualmente, que antes de ser entregados al arrendatario se inutilizaren sin culpa del arrendador, quedará enteramente libre de la obligación si ha avisado al arrendatario inmediatamente después que se inutilizó al animal; pero si éste se ha inutilizado por culpa del arrendador o si no se ha dado el aviso, estará sujeto al pago de daños y perjuicios, o a reemplazar el animal, a elección del arrendatario.

Este precepto contiene en lo que se refiere al contrato de arrendamiento de uno o más animales individualizados, la regla general que se enuncia diciendo: la cosa perece para el acreedor.

En el caso previsto en el artículo en comentario, celebrado el contrato el arrendatario es acreedor de la cosa arrendada y el arrendador está obligado a la entrega de la misma (obligación de dar a. 2011 fr. II).

En ese supuesto, los riesgos de la cosa (pérdida o deterioro) serán siempre de cuenta del acreedor por disposición del a. 2024, del cual el precepto que se comenta es una aplicación al alquiler de animales.

El precepto citado dispone que la pérdida o deterioro de la cosa será por cuenta del deudor (en este caso del arrendador) si ha ocurrido por culpa de éste último, con lo cual se podrá ver que el precepto en comentario concuerda fielmente con el a. 2024 y ambos con la regla *res perit creditori*.

I.G.G.

ARTÍCULO 2475. En el caso del artículo anterior, si en el contrato de alquiler no se trató de animal individualmente determinado, sino de un género y número determinados, el arrendador está obligado a los daños y perjuicios, siempre que se falte a la entrega.

La solución es distinta cuando los animales alquilados no han sido determinados en su individualidad. El arrendador se ha obligado a dar en arrendamiento un animal del mismo género, cualquiera que sea su individualidad, y puesto que ésta es indeterminada no puede concebirse que perezca, mientras no se haya hecho la entrega. No puede hablarse siquiera de riesgo del contrato antes de que se haya determinado, por ambas partes, el animal o animales que serán objeto del arrendamiento. "Los géneros, nunca perecen", dice el conocido refrán latino.

I.G.G.

ARTÍCULO 2476. Si en el arrendamiento de un predio rústico se incluyere el ganado de labranza o de cría existente en él, el arrendatario tendrá, respecto del ganado, los mismos derechos y obligaciones que el usufructuario, pero no está obligado a dar fianza.

Concurren aquí, en un solo acto, el arrendamiento de un bien inmueble y el de muebles.

Los animales que forman el pie de cría y el ganado de labranza de una finca son bienes inmuebles por destino, pero sólo mientras estuvieren dedicados a esos fines (a. 750 fr. X).

El artículo que se comenta dispone que cuando forman parte del objeto del contrato de arrendamiento, el arrendatario tendrá los mismos derechos y obligaciones que el usufructuario. Es decir, hará suyos los frutos naturales e industriales de esos animales (las crías y el producto de su fuerza de trabajo) aun los frutos que estuvieren pendientes al tiempo de iniciarse el arrendamiento según lo disponen los aa. 990 y 991, pero no le pertenecen aquellos que estuvieren pendientes al tiempo de concluir el arrendamiento (véanse los comentarios a los artículos citados).

Sin embargo, no está obligado el arrendatario a dar fianza para garantizar el ejercicio moderado del derecho a que se refiere el artículo que se comenta. Pero sí debe darla, si en el contrato de arrendamiento se obligó a otorgarla para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que le incumben como arrendatario.

tario de la finca y del ganado de labranza o de cría que es parte integrante del inmueble rústico arrendado.

I.G.G.

ARTÍCULO 2477. Lo dispuesto en el artículo 2465 es aplicable a los aperos de la finca arrendada.

Los aperos son, en general, el conjunto de los instrumentos y demás cosas necesarias para la labranza (Escriche), aunque la denominación también puede ser aplicable a cualquier otro oficio.

Los aperos de la finca, que en términos de la fr. VI del a. 750 deben ser considerados como bienes inmuebles en cuanto se consideran unidos, conforme al a. 2465, a la finca arrendada.

En suma, los aperos que forman parte por destino de la finca arrendada, están legalmente comprendidos en el inmueble arrendado y por lo tanto, el arrendamiento de ellos termina salvo pacto en contrario, al terminar el contrato de arrendamiento de la finca.

A.E.P.D. y N.

CAPITULO VII

Disposiciones especiales respecto de los arrendamientos por tiempo indeterminado

ARTÍCULO 2478. Todos los arrendamientos, sean de predios rústicos o urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso a la otra parte dado en forma indubitable con dos meses de anticipación si el predio es urbano, y con un año si es rústico.

De frecuente aplicación en la práctica, este precepto prevé el caso de extinción del contrato por voluntad de cualquiera de los contratantes.

El a. 2483 fr. I dispone que el arrendamiento puede terminar por vencimiento del plazo estipulado, por disposición de la ley o por estar satisfecho el objeto para el que la cosa fue arrendada.

El precepto que se comenta ordena que si no se ha fijado plazo, el contrato puede terminar por voluntad de una u otra de las partes en cualquier tiempo,

sólo con la obligación de dar aviso a la otra parte, con dos meses de anticipación si el predio es urbano o de un año si es rústico.

Este artículo contiene una causa de extinción de la relación obligatoria, que no fue mencionada en ninguna de las ocho fracciones que componen el a. 2483. Sin embargo, puede entenderse que el contrato de arrendamiento cuando es por tiempo indefinido termina por disposición de la ley, conforme con lo dispuesto en el artículo en comentario.

Por aviso indubitable debe entenderse aquel que puede ser probado de manera fehaciente como el que se lleva al cabo judicialmente o ante notario. También se considera indubitable el que se efectúa ante dos testigos, si de su dicho se desprende con absoluta certeza, que efectivamente se dio a conocer a la otra parte, la voluntad de dar por terminado el contrato.

El diferente plazo que el precepto establece para la anticipación del aviso, obedece a la distinta naturaleza del inmueble arrendado, según que se trate de un predio urbano o de finca rústica. En el primer caso, el plazo de dos meses anticipados parece razonable, en virtud de que el aprovechamiento del inmueble arrendado se obtiene por el solo uso del mismo, en tanto que una finca rústica generalmente rinde su utilidad por ciclos de una anualidad, que es el período normal de aprovechamiento de la cosecha o de la cría de ganado. Sin perjuicio de lo dispuesto en el a. 2448 C.

I.G.G.

ARTÍCULO 2479. Dado el aviso a que se refiere el artículo anterior, el arrendatario del predio urbano está obligado a poner cédulas y a mostrar el interior de la casa a los que pretendan verla. Respecto de los predios rústicos, se observará lo dispuesto en los artículos 2456, 2457 y 2458.

Cédulas quiere decir avisos, que en este caso se fijan en la fachada del inmueble que se ofrece en nuevo arrendamiento.

Esta disposición se refiere sólo al caso de inmuebles urbanos, porque el artículo, en su parte final, hace el envío a los aa. 2456, 2457 y 2458 para el caso de los predios rústicos.

Tratándose de fincas rústicas, la remisión del precepto a los artículos que en él se citan imponen al arrendador la obligación de permitir al nuevo arrendatario el acceso a la finca para efectuar las faenas de preparación de la tierra para el siguiente ciclo agrícola y el uso de las tierras desocupadas y de los edificios necesarios y por el tiempo indispensable para esos mismos fines.

A su vez el arrendatario cuyo contrato está en vía de terminar, podrá usar las tierras y edificios por el tiempo también indispensable para el aprovechamiento

de los frutos (recolección o cosecha y almacenamiento temporal) que quedaren pendientes al término del arrendamiento. (Véase comentario a los preceptos citados).

Debe hacerse notar que este derecho de ocupación de la finca para efectuar la cosecha pendiente, se refiere al terreno y no a los animales que forman el pie de cría. Por lo que a éstos se refiere se aplica lo dispuesto en el a. 2476.

Barbecho es la porción de tierra que ya se encuentra arada y por lo tanto va a ser objeto de siembra.

I.G.G. y A.E.P.D. y N.

CAPITULO VIII

Del subarriendo

ARTÍCULO 2480. El arrendatario no puede subarrendar la cosa arrendada en todo, ni en parte, ni ceder sus derechos sin consentimiento del arrendador; si lo hiciere, responderá solidariamente con el subarrendatario, de los daños y perjuicios.

El contrato de arrendamiento confiere al arrendatario el uso de la cosa arrendada y no su disposición, por tanto no tiene facultades para realizar actos de enajenación o transmisión de la tenencia y uso de la cosa arrendada.

El subarrendamiento es un contrato celebrado por el arrendatario para transferir a un tercero (subarrendatario) el uso de la cosa arrendada. El arrendatario no puede válidamente celebrar el contrato de subarrendamiento, sin el consentimiento expreso del arrendador.

Si el arrendador ha dado su consentimiento, tanto el arrendatario como el subarrendatario, responden solidariamente de los daños y perjuicios que su acto ocasione al propietario de la cosa, es decir cada uno deberá responder íntegramente por dichos daños y perjuicios y el arrendador podrá ejercitar la acción correspondiente contra cualquiera de ellos. Véase comentario al a. 1987.

A.E.P.D. y N.

ARTÍCULO 2481. Si el subarriendo se hiciere en virtud de la autorización general concedida en el contrato, el arrendatario será responsable al arrendador, como si él mismo continuara en el uso o goce de la cosa.

Estamos aquí frente a dos contratos: uno principal entre el arrendador y el arrendatario y otro accesorio entre éste último y un tercero.

Se dice que el primer contrato concluye ya que el arrendatario no es quien tiene el uso y goce de la cosa; quien ahora detenta y paga la contraprestación es el subarrendatario. De esta manera no subsisten simultáneamente los dos contratos.

Sin embargo el legislador permite que por convenio expreso, el arrendatario ceda el derecho de uso de la cosa arrendada, pero respondiendo ante el arrendador de todas y cada una de las obligaciones que contrajo al celebrar el contrato.

Para proteger al arrendador, el legislador deja subsistentes las obligaciones entre aquél y el arrendatario, como usuario de la cosa dada en arrendamiento, aunque haya transmitido el uso de ella a un tercero.

Responde del buen uso que el arrendatario haga de la cosa y del pago de los daños y perjuicios que se causen al arrendador por el uso indebido de ella.

I.G.G.

ARTÍCULO 2482. Si el arrendador aprueba expresamente el contrato especial del subarriendo, el subarrendatario queda subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendatario, a no ser que por convenio se acuerde otra cosa.

El legislador se refiere, en este caso, a la celebración de un contrato de subarrendamiento previsto expresa y específicamente en el contrato de arrendamiento.

Se puede decir que en este caso el subarrendatario es causahabiente del arrendatario y por ello queda subrogado en todos los derechos y obligaciones que éste tiene en el arrendamiento, en los mismos términos en que éste último contrató con el arrendador, a menos que se pacte otra cosa como sería un nuevo precio de la renta.

Se discute en la doctrina el empleo del término subrogación, figura que sólo define una transmisión de créditos por cambio de acreedor (véase a. 2058 del CC), tal discusión lleva a afirmar que en el caso que cita este precepto existe una cesión del contrato en donde se vinculan el subarrendatario y el arrendador, ya que estamos frente a un contrato en el que se produce el cambio de uno de los sujetos, de tal suerte que se extingue la primera obligación entre arrendador y arrendatario para hacer surgir una nueva entre aquél y un tercero: el subarrendatario.

Desde nuestro punto de vista la cesión de contrato es la figura que mejor explica el sentido de la norma: el contrato en sus términos no varía, sigue siendo el mismo precio de la renta, la misma casa, el mismo destino que se le da, el plazo

también es el mismo; sólo cambia uno de los sujetos para ser sustituido por otro en ese mismo contrato.

Si el arrendador aprueba expresamente el contrato de subarrendamiento en realidad no debería hablarse de subarrendamiento sino de cesión de contrato de arrendamiento. "En él (subarrendamiento) el arrendatario no se limita a ceder, sino que se convierte en arrendador por lo que... lógico es suponer que se halla permitido también la cesión, acto en el cual, sólo hay un cambio de persona, subsistiendo en todo lo demás las primitivas condiciones. Puede decirse por esto que en la cesión, el cedente transmite todos sus derechos sobre la cosa arrendada y cuantos puedan corresponderle contra el arrendador y el cesionario, en cambio acepta expresamente todas las obligaciones que tenía el arrendatario primitivo...". Manresa y Navarro, José Ma., *Comentarios al código civil español*, Madrid, Reus, 1969, t. X, vol. II, p. 88.

I.G.G. y A.E.P.D. y N.

CAPITULO IX

Del modo de terminar el arrendamiento

ARTÍCULO 2483. El arrendamiento puede terminar:

I.—Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada;

II.—Por convenio expreso;

III.—Por nulidad;

IV.—Por rescisión;

V.—Por confusión;

VI.—Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor;

VII.—Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública;

VIII.—Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.

El catálogo de causas por las que puede terminar el arrendamiento comprende aquellos hechos anteriores, contemporáneos o posteriores a la celebración del contrato que frustrarían o invalidarían el arrendamiento.

La primera causa es el cumplimiento del plazo, opera de pleno derecho y no requiere declaración judicial para darlo por terminado. (Véase a. 2484). Sin embargo, si el arrendatario continúa sin oposición del arrendador en el uso y

goce de la cosa arrendada, después del vencimiento del contrato, opera la tácita reconducción.

El plazo fijado por la ley opera precisamente en la prórroga legal del contrato en los términos de los aa. 2448 C y 2485, el primero es hasta por dos años y el segundo por uno, al término de los cuales el contrato se dará por terminado.

Si en el contrato además de señalar su duración se especificó concretamente el objeto del arrendamiento, una vez satisfecho éste, se da por terminado el contrato sin necesidad de aviso o notificación previa. Por ejemplo, si se arrendó maquinaria para la realización de una obra determinada, una vez concluida ésta, el contrato de arrendamiento también se termina. El acuerdo de voluntades es también una causa de terminación (fr. II).

La nulidad (fr. III) se refiere a la invalidez del contrato por causas anteriores a su celebración como vicios del consentimiento, falta de forma exigida por la ley, imposibilidad jurídica del objeto (arrendamiento de tierras ejidales), etc.

La rescisión (fr. IV) opera tanto por el incumplimiento de una de las obligaciones contraídas por una de las partes a la celebración del contrato o la imposibilidad física del arrendador de dar cumplimiento a sus obligaciones cuando por este motivo se priva al arrendatario del uso de la cosa por más de dos meses.

La confusión (fr. V) es una forma de extinguir las obligaciones por reunirse las dos calidades, de acreedor y deudor, en una misma persona. Así, si el arrendatario adquiere por cualquier título la propiedad de la cosa arrendada, el arrendamiento se da por concluido.

La pérdida o destrucción total de la cosa arrendada (fr. VI) es una circunstancia distinta a la pérdida temporal del uso señalada en el a. 2431. En este caso se trata de la pérdida de la materia del contrato. Al perderse la cosa, el arrendatario pierde su uso y goce, por tanto desaparece uno de los elementos esenciales del contrato y éste debe darse por terminado.

La expropiación por causa de utilidad pública (fr. VII) también termina el contrato a diferencia de la transmisión de la propiedad por venta, donación, sucesión, etc. (Véanse los aa. 2409 y 2410).

La evicción (fr. VIII) es causa de terminación del contrato porque el tercero que tiene mejor derecho recuperó a través de una sentencia judicial la cosa arrendada, no tiene porqué respetar la transmisión temporal de su uso y goce (efecto de un contrato) por alguien que no estaba legitimado para hacerlo.

A.E.P.D. y N.

ARTÍCULO 2484. Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el día prefijado sin necesidad de desahucio. Si no se ha señalado tiempo, se observará lo que disponen los artículos 2478 y 2479.

Ya se hizo mención en el precepto anterior que cumplido el plazo por el que fue hecho el arrendamiento éste concluye sin necesidad de aviso o acciones procesales para ello. Este señalamiento responde a la naturaleza del propio contrato y a la temporalidad que de esa naturaleza se deriva.

Se entiende por tiempo determinado, no sólo el que ha de concluir en una cierta fecha señalada por las partes sino también cuando su duración se sujeta a la realización de un acontecimiento que se ha de realizar fatalmente aunque se desconozca en qué momento tendrá lugar.

Finalmente la ley puede señalar un plazo máximo de duración del contrato de arrendamiento (véanse los aa. 436 y 573).

También se mencionó ya que el arrendador deberá requerir la entrega del bien arrendado (véanse los comentarios a los aa. 2486 y 2487).

Los arrendamientos a los que no se les señaló plazo de vencimiento, son los denominados "por tiempo indeterminado" y existe disposición expresa para su terminación según lo señala este mismo numeral.

A.E.P.D. y N.

ARTÍCULO 2485. Vencido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el inquilino, siempre que esté al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato. Podrá el arrendador aumentar hasta un diez por ciento de la renta anterior, siempre que demuestre que los alquileres en la zona de que se trate, han sufrido una alza después de que se celebró el contrato de arrendamiento.

Quedan exceptuados de la obligación de prorrogar el contrato de arrendamiento, los propietarios que quieran habitar la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido.

La prórroga es un derecho que tiene el arrendatario que esté al corriente del pago de la renta y que deberá ejercitar en su momento. Para ello debe hacer la solicitud correspondiente al arrendador y éste tendrá derecho a aumentar hasta en un diez por ciento la renta anterior.

Son varias las consideraciones que surgen de este derecho de prórroga:

a) La solicitud de la prórroga deberá hacerla el arrendatario antes de que termine el plazo por el que se contrató, pues no puede haber prórroga sobre algo que ya no existe;

b) El aumento de renta a que se hace referencia es totalmente inadecuado e ineficaz por la depreciación que ha sufrido nuestra moneda y el proceso infla-

cionario que se vive, por ello en las prórrogas convencionales arrendador y arrendatario suelen pactar un aumento superior. Ello no implica que, en caso de que el arrendatario tenga que acudir a juicio para hacer valer su derecho, el juzgador decrete la prórroga con un incremento superior, éste deberá ceñirse a la letra de este artículo en estos dos tipos de controversia;

c) En virtud de la reforma del 7 de febrero de 1985, este numeral sólo es aplicable a las fincas rústicas y a las urbanas que no estén destinadas a la habitación pues éstas tienen un régimen especial dentro del capítulo IV de este título;

d) Tampoco se aplica este precepto a los contratos que al 30 de diciembre de 1948 se encontraban en el supuesto del decreto que prorroga los contratos de arrendamiento de las casas o locales que se citan, aparecido en el DO de esa fecha.

El artículo 1º de dicho decreto dispone que se prorrogan por ministerio de ley todos los contratos de arrendamiento de locales destinados a habitación que estuvieren ocupados por el inquilino y su familia; las ocupadas por trabajadores a domicilio; las ocupadas por talleres y las destinadas a comercios o industrias, excepto cuando los contratos se refieran a locales destinados a la habitación cuyas rentas, a la fecha del decreto fueren superiores a los trescientos pesos, los locales que el arrendador necesite para establecer en ellas una industria o comercio propios o cuando estos locales estuvieren destinados a pulquerías, cabarets, centros de vicio, etc. (a. 2º del decreto).

A.E.P.D. y N.

ARTÍCULO 2486. Si después de terminado el arrendamiento y su prórroga, si la hubo, continúa el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio, y éste es rústico, se entenderá renovado el contrato por otro año.

En el presupuesto establecido en el a. 2453, es decir que el arrendamiento de predio rústico es con el fin de cultivar la tierra, este precepto establece la tácita reconducción o renovación del contrato por un año más, periodo suficiente —según las costumbres en los pocos lugares en donde aún se cultiva la tierra en el Distrito Federal— para una cosecha más.

Por lo que respecta al pago de la renta, el legislador guarda silencio en este precepto pero dadas las características de la prórroga tácita, es de entenderse que la renta será la misma que se venía pagando.

Sin embargo podría aplicarse por analogía el a. 2485 que autoriza hasta un 10% de aumento en la renta o bien el 2448D, que fija el 85% del incremento del salario mínimo en el año cuando el contrato se renueva o prorroga.

I.G.G. y A.E.P.D. y N.

ARTÍCULO 2487. En el caso del artículo anterior, si el predio fuere urbano, el arrendamiento continuará por tiempo indefinido, y el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato, con arreglo a lo que pagaba.

Si la tácita reconducción se refiere al contrato de arrendamiento de un predio urbano, el legislador dispone la prórroga del contrato por tiempo indefinido, porque el objeto del arrendamiento en estos casos no está sujeto a ciclos o temporadas anuales determinables como ocurre en la explotación de los predios rústicos.

En el arrendamiento de predios urbanos, la prórroga será por tiempo indefinido y la renta ha de ser la misma que se venía pagando.

En realidad este precepto y el inmediato anterior están fuera de época, pues el problema de las renovaciones o prórrogas de los contratos de arrendamiento se presenta precisamente con motivo del precio de la renta, dado el proceso inflacionario que vivimos actualmente.

La respuesta del legislador debería ser, como ya lo expresamos anteriormente, en el establecimiento de un sistema de control de rentas eficaz y satisfactorio para ambas partes.

¿Son de aplicación al caso, los aa. 2485 o 2448D? *Vid* comentario al artículo anterior.

A.E.P.D. y N.

ARTÍCULO 2488. Cuando haya prórroga en el contrato de arrendamiento, y en los casos de que hablan los dos artículos anteriores, cesan las obligaciones otorgadas por un tercero para la seguridad del arrendamiento, salvo convenio en contrario.

Este precepto responde al principio según el cual los contratos sólo producen efectos entre las partes que los celebran.

En el caso que nos ocupa se presupone la prórroga de un contrato, es de lógica consecuencia que la prórroga no obligue sino a quienes han manifestado expresa o tácitamente su voluntad para dicha prórroga.

El tercero que otorgó una garantía en el contrato original no queda obligado por esa prórroga en la que no ha consentido, por lo tanto, como tercero ajeno a ella, lo que convinieren los otorgantes no puede obligarlo, por lo que las garantías otorgadas por él se extinguen.

A.E.P.D. y N.

ARTÍCULO 2489. El arrendador puede exigir la rescisión del contrato:

I.—Por la falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los artículos 2452 y 2454;

II.—Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 2425;

III.—Por el subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto en el artículo 2480.

Las causas de rescisión que puede invocar el arrendador se refieren a la falta de cumplimiento de las obligaciones del arrendatario, es decir, falta del pago de la renta, uso indebido de la casa y subarriendo sin consentimiento del arrendador.

Este precepto que no se incluyó en la reforma al régimen de arrendamiento de 1985 remite al a. 2452, que fue derogado.

La fr. I del artículo en comentario debería remitir al a. 2448-E que se refiere al pago de la renta cuando se trata de arrendamiento de predios urbanos.

En todo caso las causas de rescisión son el incumplimiento de cualesquiera de las obligaciones contraídas en el contrato, según lo dispuesto en el a. 1949.

Doctrinalmente se cuestiona si las causas aquí ennumeradas son las únicas y se responde que no, pues el incumplimiento de toda obligación es causa de resolución del contrato y las obligaciones a cargo del arrendatario son más de estas tres. Sin embargo, se argumenta que no todo incumplimiento debe dar origen a la resolución del contrato sino sólo aquél que sea realmente de importancia frente a los intereses de la otra parte quedando la evaluación de dicha importancia a criterio del juzgador.

A.E.P.D. y N.

ARTÍCULO 2490. En los casos del artículo 2445, el arrendatario podrá rescindir el contrato cuando la pérdida del uso fuere total, y aun cuando fuere parcial, si la reparación durare más de dos meses.

Se ha venido haciendo mención a lo largo de éste título que la transmisión del uso de la cosa dada en arrendamiento es la contraprestación a cargo del arrendador; así si el arrendatario pierde el uso de la cosa arrendada por reparaciones que deban hacerse en ella y éstas duran más de dos meses, el contrato termina, sin responsabilidad para las partes en el caso de que esas reparaciones no provengan de vicios de construcción (responsabilidad del

propietario) o de daños causados por culpa del arrendatario (responsabilidad de éste último). El legislador únicamente reitera lo dispuesto en el a. 2445.

I.G.G.

ARTÍCULO 2491. Si el arrendatario no hiciere uso del derecho que para rescindir el contrato le concede el artículo anterior, hecha la reparación, continuará en el uso de la cosa, pagando la misma renta hasta que termine el plazo del arrendamiento.

Si no se rescinde el contrato el arrendatario tiene derecho a que se hagan las reducciones en la renta a que se refiere el a. 2445 y una vez que terminen las reparaciones continuará, como antes de ellas, en el uso de la cosa y pagará la renta que se estipuló en el contrato aún vigente.

A.E.P.D. y N.

ARTÍCULO 2492. Si el arrendador, sin motivo fundado, se opone al subarriendo que con derecho pretenda hacer al (sic) arrendatario, podrá éste pedir la rescisión del contrato.

Aparentemente este precepto es contrario a lo estipulado en el a. 2480, sin embargo, el legislador dispone en este precepto una sanción en contra del arrendador que se niega a respetar lo convenido en el contrato de arrendamiento, en el que el arrendatario adquirió el derecho de subarrendar el bien arrendado.

I.G.G.

ARTÍCULO 2493. Si el usufructuario no manifestó su calidad de tal al hacer el arrendamiento, y por haberse consolidado la propiedad con el usufructo, exige el propietario la desocupación de la finca, tiene el arrendatario derecho para demandar al arrendador la indemnización de daños y perjuicios.

La doctrina señala como causa de terminación del contrato de arrendamiento la caducidad del usufructo cuando por extinción de éste, la propiedad se consolida en una persona distinta de usufructuario-arrendador.

El usufructuario que ocultó su carácter al celebrar el contrato, incurre frente al arrendatario en la obligación de pagar a éste los daños y perjuicios.

A.E.P.D. y N.

ARTÍCULO 2494. En el caso del artículo anterior se observará lo que dispone el artículo 2486, si el predio fuere rústico, y si fuere urbano, lo que previene el artículo 2487.

Una vez consolidada la propiedad, si el propietario no se opone al arrendamiento y el arrendatario continúa en el uso y goce del predio se entenderá prorrogado el contrato por un año si el predio fuere rústico e indefinidamente si fuere urbano.

Encontramos una tácita reconducción pero con una característica propia de la causahabencia: la no oposición del propietario lo hace causahabiente de los derechos y obligaciones contraídas por el usufructuario en el arrendamiento del predio.

A.E.P.D. y N.

ARTÍCULO 2495. Si el predio dado en arrendamiento fuere enajenado judicialmente, el contrato de arrendamiento subsistirá, a menos que aparezca que se celebró dentro de los sesenta días anteriores al secuestro de la finca, en cuyo caso el arrendamiento podrá darse por concluido.

La transmisión de la propiedad no es causa de terminación del contrato de arrendamiento; en esos casos el nuevo propietario adquiere los derechos y obligaciones derivados del arrendamiento del predio. Se trata de una obligación que se transmite con el predio vendido (*obligatio scriptae in rem*). El comprador adquiere la cosa en la situación jurídica en que se encuentra al celebrar el contrato de compraventa.

Sin embargo, cuando la enajenación es judicial este precepto establece una excepción a la regla enunciada en el párrafo anterior; si el contrato de arrendamiento se celebró dentro de los sesenta días anteriores al secuestro, el contrato de arrendamiento podrá darse por concluido.

I.G.G.

ARTÍCULO 2496. En los casos de expropiación y de ejecución judicial, se observará lo dispuesto en los artículos 2456, 2457 y 2458.

En este precepto el legislador dispone que en los casos de expropiación administrativa o de remate judicial del predio arrendado, se aplicarán las mismas reglas que rigen tratándose de la terminación por cualquiera otra causa del predio arrendado, si éste es rústico, reglas que se encuentran establecidas en los artículos que cita el precepto y a cuya lectura y comentarios nosotros nos remitimos.

I.G.G.

TITULO SEPTIMO

Del comodato

ARTÍCULO 2497. El comodato es un contrato por el cual uno de los contratantes se obliga a conceder gratuitamente el uso de una cosa no fungible, y el otro contrae la obligación de restituirla individualmente.

Conforme a esta definición el comodato es un contrato gratuito, consensual, bilateral y traslativo de uso de una cosa no fungible.

Es un contrato gratuito porque no hay provechos y gravámenes recíprocos; exclusivamente el comodante sufre los gravámenes y el comodatario percibe los beneficios. La gratuidad es esencial: el comodato no admite ninguna retribución; es absolutamente incompatible con el aspecto oneroso de la relación obligatoria. Si se tiene que pagar algún emolumento por el uso no hay comodato.

Es un contrato consensual por oposición a real, ya que no requiere de la entrega de la cosa para su perfeccionamiento. La entrega de la cosa constituye la obligación principal del comodante después de quedar perfecto por el consentimiento del contrato. En este punto, el código se separa de la tradición romana, francesa, española y del sistema de nuestros códigos civiles de 1870 y 1884 que caracterizan al comodato como contrato real, para seguir al *Código suizo de las obligaciones* (a. 305) que lo regula como consensual.

Es un contrato bilateral, porque de él derivan derechos y obligaciones para ambas partes contratantes; el comodante se obliga a conceder el uso de una cosa no fungible y el comodatario contrae la obligación de restituirla individualmente.

Es un contrato traslativo de uso, no transfiere ni el dominio ni el goce del bien; el comodatario sólo recibe la cosa para usarla, con la obligación de devolverla oportunamente. De aquí se sigue que puedan darse en comodato no sólo bienes propios, sino también cosas de las que se tiene sólo el uso, si ese uso es transferible. Así, p.e., el usufructuario que tiene el uso y goce de un bien ajeno, puede darlo en comodato, porque su poder jurídico le permite transferir el uso