

4.5 MUTUO

Se puede definir como el contrato en virtud del cual una persona llamada mutuante se obliga a transferir la propiedad de una suma de dinero o de otras cosas fungibles a otra persona llamada mutuario, quien se obliga a devolver otro tanto de la misma especie y calidad, considerando que deberá estipularse un plazo para los efectos de la devolución de la cosa o cosas que dieron origen a la celebración del contrato de mutuo.

Entre los contratos traslativos de dominio, el mutuo reviste mucha importancia. En el Código Civil para el Estado de Nuevo León, por una reforma del artículo 289, la cual se publicó en el periódico oficial el 2 de agosto de 1991, se estableció el interés compensatorio además del interés legal ya reconocido.

Concepto: El mutuo es un contrato por el cual el mutuante se obliga a transferir la propiedad de una suma de dinero o de otras cosas fungibles al mutuario, quien se obliga a devolver otro tanto de la misma especie y calidad; se encuentra contenido en el artículo 2384 del Código Civil del Distrito Federal.

Una especie de préstamo son las líneas de crédito asociadas a las cuentas corrientes. A través de ellas, el banco deja a disposición del cliente una cantidad de dinero y no cobra intereses mientras no lo use. Sólo lo hace cuando se utiliza ese dinero. Aunque no siempre se pide al banco, sino que puede prestarse por las financieras (como sucede con los préstamos rápidos, más fáciles de obtener, limitados a una cantidad y con un interés unas tres veces superior a la media del mercado).

Rafael de Pina, en su libro Derecho Civil Mexicano, señala:

“El mutuo es un contrato por el cual una persona, llamada mutuante, se obliga a transferir gratuitamente o a interés, la propiedad una suma de dinero o de cualquier otra cosa fungible, a otra persona denominada mutuuario, quien a su vez se compromete a restituirla en la misma especie, calidad y cantidad.”

El jurista citado se basa también en la definición del Código Civil, y agrega que la transferencia puede ser gratuita u onerosa, en virtud de que en la legislación se reconoce tanto el mutuo simple, como el mutuo con interés.

Las consecuencias que se desprenden de la anterior definición son:

- El mutuo es un contrato.
- Es un contrato traslativo de dominio.
- El objeto de este contrato son sumas de dinero o cosas fungibles.
- El contrato es bilateral, en virtud de que surgen derechos y obligaciones para ambas partes.
- Es un contrato gratuito cuando el mutuuario no está obligado a una contraprestación por el préstamo, y oneroso cuando se fija un interés por dicho préstamo.

Naturaleza jurídica del mutuo: De acuerdo con la actual concepción del mutuo en nuestro vigente Código Civil, se trata de un contrato “obligatorio”, en cuanto que de inmediato no se transmite la propiedad de la cosa objeto del mismo, sino que sólo genera la obligación de transmitirla en un momento posterior, ya en la etapa de ejecución del contrato, como sucedía dentro de la antigua concepción del mutuo como contrato real.

Para la transmisión de la propiedad en el mutuo, aún dentro de la actual concepción del mutuo como contrato meramente “obligatorio”, se requiere

por la fuerza la entrega de la cosa, bien sea la entrega material o por lo menos virtual o jurídica. En efecto como el objeto del mutuo no es un cuerpo cierto sino géneros o bienes determinados sólo en cuanto a su especie, es indispensable la “individualización” de las cosas por parte del mutuante con conocimiento del mutuario para transmisión de esta la propiedad de aquellas (2015), que es lo que ocurre al momento de hacerse, la entrega de la cosa, pudiendo ser tal entrega, material, jurídica o virtual. Esta última entrega existe por ejemplo, cuando una persona adeuda a otra suma de dinero por algún determinado concepto, y convienen ambas en que la primera se quede con tal suma a título de mutuo, y se obligue a pagarla a la otra con intereses dentro de un determinado plazo.

Características principales del contrato de mutuo:

Traslativo de dominio: En cuanto transfiere la propiedad de las cosas al mutuuario, estando éste obligado únicamente a devolver el género.

Principal: Porque para su existencia y validez no depende de otro contrato, o sea que tiene fines y vida propia.

Unilateral: en cuanto sólo produce obligaciones para una de las partes, que es el mutuuario.

Contrato real: ya que sus efectos propios no surgen hasta que se realiza la entrega de la cosa.

Gratuito por naturaleza y oneroso por excepción: Es gratuito porque el mutuuario no está obligado a pagar contraprestación alguna si ésta no se pacta expresamente.

Para el Código Civil de España, el contrato de préstamo es naturalmente gratuito, pues, según el artículo 1.755 CC, “no se deberán intereses sino

cuando expresamente se hubiesen pactado”. Dicha norma, sin duda, es un trasunto de la práctica generalizada en las relaciones jurídico-civiles (piénsese en la mayor parte de los préstamos entre familiares o amigos), en las que el préstamo no suele responder a motivos privados de lucro alguno para el mutuante o prestamista.

Precisamente lo contrario ocurre en la práctica comercial, en la que el carácter profesional de los prestamistas (entidades financieras en general) induciría a pensar que el préstamo es retribuido por naturaleza, salvo pacto en contrario. Sin embargo, curiosamente, como dice Castán C, y en línea con lo establecido por el artículo 1.755 del Código Civil de España, el artículo 314 del Código de Comercio español dispone que “los préstamos no devengarán interés si no se hubieren pactado por escrito”.

Conmutativo: Porque desde el momento en que las partes celebran el contrato, conocen las cargas y los gravámenes ya que se encuentran determinados en el contrato.

4.5.1 Obligaciones de las partes

Obligaciones del mutuante: Entrega de la cosa: se cumple simultáneamente con la celebración del acto en el contrato real de mutuo; se cumple después en la promesa de empréstito. Consecuencia de esta primera obligación, es la de respetar el derecho del mutuario de retener la cosa consigo durante todo el término fijado en el contrato.

Responsabilidad por mala calidad o defectos ocultos de la cosa: El mutuante es responsable de los perjuicios que sufra el mutuario por la mala calidad o vicios ocultos de la cosa prestada, las obligaciones son claras, comenzando

con la transferencia, la entrega, responder por los defectos, por el saneamiento de evicción.

Obligaciones del mutuario: devolución de cosas iguales: El mutuario debe devolver al mutuante, en el término convenido, una cantidad de cosas iguales, de la misma especie y calidad que las recibidas. Imposibilidad de devolución de cosas iguales:

Cuando no sea posible restituir otro tanto de la misma especie y calidad, el mutuario deberá pagar el precio de la cosa o cantidad recibida, calculado por el que la cosa tenía en lugar y fecha de su restitución, es decir, la cosa no se transfiere hasta que las cosas se hacen ciertas y determinadas para el acreedor, respondiendo el mutuario.

Fecha de la restitución: La restitución debe hacerse en el plazo convenido. Si el contrato no contiene fecha de restitución, el plazo es indeterminado; el mutuante puede demandar en cualquier momento la restitución y el juez debe fijar el plazo, dependiendo de la cosa y a criterio de la autoridad judicial, para los efectos de su devolución.

Préstamo de dinero con intereses: La forma típica y más frecuente del mutuo es el préstamo de dinero. Puede o no pactarse intereses, pero si en el contrato no figuran estos se lo considera gratuito, por lo que no le asiste el derecho de los accesorios o intereses, por el tiempo o plazo que haya sido utilizado.

Comparación del mutuo con otros contratos: con el comodato: Éste es un préstamo de uso, la diferencia esencial reside en la naturaleza de la cosa prestada; en el mutuo la cosa es consumible o fungible, en cambio en el comodato la cosa no debe ser consumible ni fungible.

Con la locación: Si el contrato mutuo es gratuito, es imposible que haya confusión, ya que la locación es onerosa. La diferencia es clara y radica que en el contrato de comodato la cosa no debe ser consumible, ni fungible, al ser restituida; atendiendo al contrato de mutuo, la cosa es consumible o fungible.

Elementos de validez: Los elementos de validez son los mismos de todo contrato, pero se deben priorizar la capacidad y la forma. Para celebrar el contrato de mutuo se requiere la capacidad especial para enajenar; debido a que es traslativo de dominio, se exige la facultad de disposición en los dos contratantes, ya que ambos transferirán a su debido tiempo la propiedad de los bienes. Los menores emancipados pueden celebrar contrato de mutuo, debido a que la ley les otorga capacidad para ello.

“No obstante que el contrato de mutuo es consensual en oposición a formal, en ciertos casos, se otorga por escrito, pero no para que sea válido, sino como medio de prueba, lo que en la doctrina se conoce con el nombre de formalidades ad probationem.”

Mutuo simple: es mutuo simple cuando el mutuario no está obligado a pagar ninguna contraprestación por lo recibido.

Mutuo con interés: es mutuo con interés cuando el mutuario se obliga expresamente a pagar una retribución que puede consistir en una cantidad de dinero u otros bienes. Se entiende por interés la compensación que el mutuario da al prestamista, consistente en una cantidad de dinero o de otros bienes, generalmente valuada en un tanto por ciento sobre el valor de las cosas dadas en mutuo.

4.5.2 Clases y modos de terminación

Clases. Por la legislación que lo regula: Por la legislación que lo regula, el contrato de mutuo se puede clasificar en civil y mercantil.

El mutuo tiene el carácter de civil por exclusión; es decir, cuando no es mercantil en este caso se regirá por las disposiciones del Código Civil.

Tiene el carácter de mercantil, según el artículo 358 del Código de Comercio, cuando se contrae en el concepto y con expresión de que las cosas prestadas se destinen a actos de comercio y no para necesidades ajenas a éste; también se reputa mercantil cuando se contrae entre comerciantes. Se debe tener claro que siempre y cuando no se obtengan provechos o ganancias que denoten actos de comercio, por su destino o finalidad.

Por su objeto: en atención al objeto de este contrato, podemos clasificarlo en: préstamo de dinero y préstamo de cosas fungibles que no son dinero, según se desprende de la definición que da el Código Civil en su artículo 2384, que a la letra menciona: “El mutuo es un contrato por el cual el mutuante se obliga a transferir la propiedad de una suma de dinero o de otras cosas fungibles al mutuario, quien se obliga a devolver otro tanto de la misma especie y calidad”.

Modos de terminación: Además de los modelos de frustración del mutuo, y de modos generales de terminación de los contratos aplicables al mutuo, tales como el agotamiento natural del contrato, etcétera, cabe mencionar estos dos:

a). El vencimiento anticipado del plazo, si el mutuario no paga a su respectivo vencimiento los intereses correspondientes.

b). El desistimiento unilateral del contrato, cuando se pacta un interés más alto del tipo legal, en cuyo supuesto puede el mutuario después de pasados seis meses de celebrado el contrato, devolver el capital, dando un aviso con dos meses de anticipación y pagando los intereses vencidos.

4.6 ARRENDAMIENTO

El arrendamiento es un contrato mediante el cual una parte, el arrendador, se obliga a transferir, de modo temporal, el uso o goce de una cosa a otra parte, el arrendatario, quien a su vez se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado.

Características: Traslativo de uso: En virtud de que el objeto principal es transferir el uso o goce de una cosa, siendo dicha concesión temporal y no de manera permanente.

- Principal: porque no depende de ningún otro contrato, es único.
- Bilateral: Porque hay derechos y obligaciones recíprocos, para las partes contratantes.
- Consensual en oposición a real: es suficiente el solo consentimiento de las partes para la existencia del contrato, no se necesita la entrega de la cosa para su perfeccionamiento.
- Formal: debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se le imputará al arrendador, dejando a salvo sus derechos.
- Tracto Sucesivo: El arrendamiento, por su propia naturaleza, prolonga sus efectos a través del tiempo, las partes contratantes de conformidad con el plazo convenido.
- Conmutativo: Las partes conocen la cuantía de las prestaciones desde el momento de su celebración, por tratarse de un contrato donde las partes al inicio de la celebración, deben estipular el monto del arrendamiento, conociendo ambas partes el monto por el arrendamiento, el pago a favor del

arrendador por parte del arrendatario; perfeccionándose porque ambas partes saben y conocen de la cuantía.

Clases de arrendamiento: Arrendamiento civil: El arrendamiento obtendrá el carácter de civil cuando no sea mercantil ni administrativo. Arrendamiento Mercantil: Adquiere este carácter cuando recae sobre bienes muebles y existe el propósito de especulación mercantil. Arrendamiento Administrativo: Es cuando recae sobre bienes que pertenecen a la federación, a los estados o los municipios, en estas modalidades de contrato de arrendamiento, el primero aplica entre los particulares y en el segundo cuando no se trata de obtener un lucro o ganancia y para el tercero, se trata de contrato de arrendamiento frente al estado, pero despojado de su investidura de poder como ente soberano, sometiéndose tanto el estado como el particular conforme a las prestaciones que el particular convenga a sus intereses.

Elementos esenciales: Consentimiento. En el caso particular del arrendamiento se da cuando una parte se obliga a conceder el uso o goce de por ese uso o goce, un precio cierto y determinado, para efectos del arrendador, y en el caso del arrendatario, la manifestación del consentimiento es aceptar por parte del arrendador el precio cierto y determinado, y el plazo por el que ha de ocupar o arrendar el bien.

Objeto. La Cosa: son susceptibles de arrendamiento todas las cosas, exceptuando las consumibles y aquéllas cuyo arrendamiento se encuentra expresamente prohibido por la ley y los derechos estrictamente personales.

- El Precio: El Código Civil establece una regla que dice “La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada”.

Elementos de validez. Capacidad: Basta la capacidad general para celebrar este contrato, pero no tan solo los propietarios lo pueden celebrar, sino también todas aquellas personas que sin serlo pero que teniendo el uso o goce, estén facultadas para hacerlo.

Forma. Este contrato es formal en razón de que para su validez requiere que se otorgue por escrito. La falta de dicha formalidad se le imputará al arrendador.

Los contratos de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación deberán contener, cuando menos las siguientes estipulaciones:

- Nombre del arrendador y arrendatario.
- La ubicación del inmueble.
- Descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para uso y goce del mismo, así como el estado que guardan.
- El monto de la renta.
- La garantía, en su caso.
- La mención expresa del mismo.
- El término del contrato.
- Las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan, adicionalmente a las establecidas en la ley.

Por otra parte, la fracción III del artículo 3042 establece que los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por más de seis años, o con adelanto de renta por más de tres, deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

La falta de inscripción no afecta la validez del contrato, sino que produce las consecuencias que se señalan en el artículo 3007 del Código Civil, que dice: "Los documentos que conforme a este Código sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de tercero."

Las consecuencias en el caso de que se presenten los vicios o defectos ocultos en la cosa objeto del contrato son, a elección del arrendatario: pedir la rescisión, o bien In reducción de la renta acción rescisoria o redhibitoria, y acción estimatoria quanti minoris o compensatoria (artículo 2421 del CCDF).

Cuando el arrendador conocía los vicios o defectos y no se los manifestó al arrendatario, si éste pide la rescisión podrá pedir una indemnización por los daños y perjuicios. Si los vicios son posteriores a la celebración del contrato de arrendamiento y son graves (reparaciones urgentes e indispensables) se impone al arrendador la obligación de hacer dichas reparaciones.

Responder de la evicción

La evicción se presenta cuando el que adquiere una cosa es privado, en todo o en parte, de ella, en virtud de sentencia que cause ejecutoria y que reconozca un derecho de tercero anterior a la adquisición. La evicción, cuyas consecuencias fueron expuestas en forma exhaustiva al estudiar el contrato de compra-venta, se presenta en las obligaciones de dar las traslativas de dominio, por lo que se supone que no se podrá presentar en el contrato de arrendamiento, ya que éste es translativo de uso, pues sería ilógico aplicar al

arrendamiento las consecuencias de un contrato de compraventa. Sin embargo, en el contrato de arrendamiento se puede privar al arrendatario de la cosa, objeto del contrato, cuando se reconozca un derecho de tercero anterior al mismo contrato de arrendamiento. Para este caso el legislador ha establecido determinadas consecuencias, ya que al presentarse la evicción, anticipadamente se daría por terminado el contrato de arrendamiento, privándose al arrendatario del uso o goce a que tiene derecho.

Pagar las mejoras hechas por el arrendatario: Esta obligación se encuentra consignada en los artículos 2423 y 2424 del Código Civil. El primero de los artículos mencionados dice:

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.

Devolver el saldo que hubiere en favor del arrendatario al terminar el arrendamiento:

En el artículo 2422 del Código Civil se establece esta obligación para el arrendador. Dicho artículo preceptúa: "Si al terminar el arrendamiento hubiere algún saldo a favor del arrendatario, el arrendador deberá devolverlo

inmediatamente, a no ser que tenga algún derecho de ejercitar contra aquél; en este caso depositará judicialmente el saldo referido."

Como se puede observar, el artículo establece una obligación para el arrendador, pero también otorga un derecho, el de retención en caso de que el arrendador tenga algo que exigirle al arrendatario, derecho que se justifica sobradamente.

Preferir al arrendatario, en igualdad de condiciones, en caso de venta de la cosa arrendada:

El arrendatario cuyo contrato ha durado más de cinco años, y que ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene derecho, si está al corriente en el pago de la renta, a que en igualdad de condiciones, en caso de venta sea preferido en los términos del artículo 2448-J del Código Civil.

El artículo citado, literalmente expresa:

En el caso de que el propietario del inmueble arrendado decida enajenarlo, el o los arrendatarios tendrán derecho a ser preferidos a cualquier tercero en los siguientes términos:

I. En todos los casos el propietario deberá dar aviso por escrito al arrendatario de su deseo de vender el inmueble, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la compraventa;

II. El o los arrendatarios dispondrán de quince días para dar aviso por escrito al arrendador de su voluntad de ejercitar el derecho de preferencia que se consigna en este artículo en los términos y condiciones de la oferta, exhibiendo para ello las cantidades exigibles al momento de la aceptación de la oferta, conforme a las condiciones señaladas en ésta;

III. En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial estará obligado a dar un nuevo aviso por escrito al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de quince días. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo estará 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 y

V. La compraventa realizada en contravención de lo dispuesto en este artículo otorgará al arrendatario el derecho de demandar daños y perjuicios, sin que la indemnización por dichos conceptos pueda ser menor aun 50% de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos doce meses. La acción antes mencionada prescribirá sesenta días después de que tenga conocimiento el arrendatario de la realización de la compraventa respectiva.

Obligaciones fiscales del arrendador:

Se consideran ingresos por otorgar el uso o goce temporal de inmuebles, los siguientes:

1. Los provenientes del arrendamiento o subarrendamiento y en general por otorgar a título oneroso el uso o goce temporal de inmuebles, en cualquier otra forma. Considérese, en este último caso, un usufructo oneroso, el cual tiene el mismo tratamiento fiscal que el arrendamiento.

2. Cuando el arrendador es una sociedad mercantil y tiene ingresos por conceptos de arrendamientos, ya sea sólo éstos o agregados a ingresos por actividades empresariales, debe acumularlos a los demás ingresos para que formen una base única, después de hacer las deducciones autorizadas. La

sociedad debe dar recibo por la renta que reciba, en el que aparezca la clave del Registro Federal de Contribuyentes.

Subarrendamiento: Hay subarrendamiento cuando el arrendatario concede, a su vez, en arrendamiento la cosa arrendada; es decir, cuando respecto de una misma cosa existen dos contratos sucesivos de arrendamiento. En el primer contrato, a las partes se les designa arrendador y arrendatario, en el segundo contrato (subarrendamiento) subarrendador (antiguo arrendatario) y subarrendatario.

Requisitos para que se pueda celebrar el subarrendamiento: Para que el arrendatario pueda celebrar el contrato de subarrendamiento, es decir, para que pueda subarrendar la cosa objeto del contrato de arrendamiento, necesita del consentimiento del arrendador, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2480 del Código Civil, que dice: "El arrendatario no puede subarrendar la cosa arrendada en todo ni en parte, ni ceder sus derechos, sin consentimiento del arrendador".

Consecuencias de la falta de autorización: Es necesario el consentimiento del arrendador para que el arrendatario pueda subarrendar la cosa arrendada; además, se presentan consecuencias si subarrienda sin dicho consentimiento.

En ese mismo artículo del Código Civil se apunta, en su parte final, que si lo hiciere responderá solidariamente con el subarrendatario de los daños y perjuicios, pero ésa no es la única consecuencia; la fracción III del artículo 2489 indica que el arrendador podrá rescindir el contrato cuando el subarriendo se haga en contravención a lo dispuesto en el artículo 2480 del Código Civil, es decir, sin su consentimiento.

Autorización general y autorización especial: Cuando el subarriendo se hiciera en virtud de autorización general concedida en el contrato, el arrendatario será responsable ante el arrendador como si él mismo continuara en el uso o goce de la cosa, según se desprende de lo prescrito en el artículo 2481 del Código Civil; es decir, existen dos contratos: primero el de arrendamiento, en el que el arrendatario responde frente al arrendador, y segundo el de subarrendamiento, en el que el subarrendatario le responde al subarrendador.

Si existe una autorización especial para subarrendar, el subarrendatario ocupa el lugar del arrendatario y éste queda libre de toda obligación, y en lo sucesivo las relaciones se establecerán entre el arrendador y el subarrendatario, por lo que prácticamente el contrato de arrendamiento queda extinguido. Tal consecuencia se deriva del artículo 2482 del Código Civil.

Oposición del arrendador al subarriendo: Como ya lo indicamos, si el arrendador se opone sin motivo fundado al subarriendo que con derecho pretenda hacer el arrendatario, éste puede pedir la rescisión del contrato, de conformidad con el artículo 2492 del mismo ordenamiento legal.

4.6.1 Obligaciones de las partes:

Obligaciones del arrendador: Transmitir el uso o goce temporal de una cosa. El arrendador tiene, como principal obligación, la de transferir el uso o goce temporal de la cosa objeto del contrato, obligación que se encuentra establecida en la definición que da el artículo 2398. La transmisión es temporal, en virtud de que el mencionado artículo expresamente lo ordena, pues en su segunda parte dice: "El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación y de veinte años para las fincas

destinadas al comercio o a la industria”. El artículo no fija ningún plazo para la finca rústica, pero se sobreentiende que también debe ser temporal.

- Entregar la cosa arrendada. Esta obligación se encuentra prevista en la fracción I del artículo 2412 del Código Civil, que dice: "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 aquél a que por su misma naturaleza estuviere destinada; así como en condiciones que ofrezcan al arrendatario la higiene y seguridad del inmueble”. En cuanto a esta obligación, son importantes las siguientes cuestiones: tiempo, lugar y gastos de entrega.

- Tiempo de entrega. En primer lugar, el arrendador debe entregar la cosa objeto del contrato en el tiempo convenido, y si no se fija plazo, luego que sea requerido por el arrendatario

- Lugar de entrega. La cosa arrendada, si es un bien mueble, debe entregarse en el domicilio del arrendador, salvo que las partes convinieren en otra cosa, o que lo contrario se desprenda de las circunstancias, de la naturaleza de la obligación o de la ley, según el artículo 2082 del Código Civil; pero si el objeto del contrato es un inmueble, es lógico que deba entregarse en el lugar de su ubicación, tal y como lo dispone el artículo 2083 del mismo ordenamiento.

- Gastos de entrega. En cuanto a los gastos de entrega de la cosa arrendada, corren por cuenta del arrendador, si no se ha convenido otra cosa, de conformidad con el artículo 2086 del Código Civil.

Conservar la cosa arrendada. Otra obligación que se le impone al arrendador es la de conservar la cosa arrendada en el mismo estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquel que por su misma naturaleza estuviese destinada; así como en condiciones que ofrezcan al

arrendatario la higiene y seguridad del inmueble durante todo el tiempo que dure el arrendamiento, haciendo para ello las reparaciones que sean necesarias.; es decir no debe emplearla, usarla, para fines distintos de los que dieron motivo u originaron, para la celebración del contrato , previendo cualquiera circunstancia que importe riesgo o peligro alguno, tanto del inmueble como de su alrededor, ocupándose hasta de reparaciones menores mientras dure la vigencia de su contrato. No estorbar ni embarazar de manera alguna el uso, ni mudar la forma de la cosa arrendada (fracción III del artículo 2412 del CCDF).

El arrendador también está obligado a no estorbar ni embarazar el uso ni tampoco alterar la forma, o intervenir en el uso legítimo de la cosa arrendada, salvo el caso de reparaciones urgentes e indispensables (fracción III del artículo 2412 y artículo 2414 del CCDF).

Garantizar un uso o goce pacífico. El Código Civil impone al arrendador la obligación de garantizar contra actos jurídicos de tercero, el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato, lo que implica que el arrendador no responde de las perturbaciones de hecho, sino sólo cuando los terceros se fundan en un derecho adquirido con anterioridad. Ejemplo: un usufructo, una servidumbre, un embargo.

Por tal motivo, el artículo 2418 declara que lo dispuesto en dicha fracción IV no comprende las vías de hecho de terceros que no aleguen derechos sobre la cosa arrendada, pero que sí impidan su uso o goce. En estos casos, el arrendatario sólo tiene acción contra los autores de los hechos y, aunque fueren insolventes, no podrá enderezar su acción contra el arrendador.

Tampoco comprende los abusos de fuerza. Se considera que si son perturbaciones de hecho, el arrendatario, como poseedor, puede defender su

posesión por medio de interdictos. Asimismo, el Código Civil le impone una obligación al arrendatario para que, a la brevedad posible, ponga en conocimiento del propietario toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o abiertamente prepare en la cosa arrendada, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que su omisión cause.

Garantizar una posesión útil. Esta obligación significa que el arrendador es responsable de los vicios o defectos ocultos de la cosa arrendada que la hagan impropia para los fines a los que se le destinó, o que disminuyan de tal modo ese uso que, de haberlos conocido el arrendatario, no hubiere celebrado el contrato o hubiere pagado menos renta, como lo manifiesta el artículo 2421 del CCDF.. La fracción V del artículo 2412 del Código Civil dice: "El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso: [...] V. A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento."

En todo contrato conmutativo el enajenante es responsable de los vicios o defectos ocultos, según lo indica el artículo 2142 del Código Civil. Puesto que el arrendamiento es un contrato conmutativo, según establecen las características del mismo, no era necesario que expresamente se volviera a señalar en el articulado que regula dicho contrato, por lo que resulta una redundancia lo dispuesto en la fracción V del artículo 2412.

Los requisitos para que se manifiesten los vicios o defectos ocultos ya fueron señalados en el contrato de compraventa, por lo que remitimos al lector a dicho en ese contrato.

Obligaciones del arrendatario. Pagar la renta en la forma y tiempo convenidos. La principal obligación que tiene el arrendatario es la de pagar la renta, razón por la cual el artículo 2425, en su fracción I, consigna dicha obligación: "El

arrendatario está obligado: I. A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos". Además, el artículo 2398, que define el contrato de arrendamiento, dice expresamente que el arrendatario se obliga a pagar por el uso o goce un precio cierto.

- En qué puede consistir la renta y requisitos que debe llenar. La renta, en el arrendamiento, puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa, con la condición de que sea cierta y determinada, según lo indica el artículo 2399 del Código Civil. Por cierta se debe entender que sea real, es decir, que no sea simulada, y por determinada que sea precisa, exacta. Otro requisito es que el precio o renta sea justo, o de lo contrario se presenta la lesión (artículo 17 del CCDF).

- Desde cuándo debe pagar. El arrendatario no está obligado a pagar el precio o renta sino desde el día en que recibe la cosa arrendada, salvo estipulación en contrario, tal y como lo indica el artículo 2426 del Código Civil.

- Lugar de pago. La renta deberá pagarse en el lugar convenido y, a falta de convenio, en la casa-habitación o despacho del arrendatario (artículo 2427 del CCDF).

- Época de pago. La renta o precio deberá pagarse en el tiempo convenido, según lo dispuesto en la fracción I del artículo 2425 ya transcrito. También encontramos regulada esta disposición en los artículos 2452, 2454 y 2462 del Código Civil, relativos a arrendamientos de fincas urbanas, fincas rústicas y bienes muebles, respectivamente. En los arrendamientos de fincas urbanas, la renta debe pagarse en los plazos convenidos y, a falta de convenio, por meses vencidos si la renta excede de 100 pesos; por quincenas vencidas, si

la renta es de 60 a 100 pesos y, por semanas también vencidas, cuando la renta no llegue a 60 pesos.

En los arrendamientos de finca rústicas, la renta debe pagarse en los plazos convenidos y, a falta de convenio, por semestres vencidos. Por último, en los arrendamientos de bienes muebles, si el contrato se celebra por un término fijo, la renta se pagará al vencerse el plazo, salvo convenio en contrario.

Renta que debe pagarse en frutos. La renta no necesariamente tiene que estar constituida por una cantidad de dinero, sino que también puede consistir en otras cosas, con tal de que sean ciertas. En el caso en que la renta se tenga que pagar en frutos y el arrendatario no los entregue en el tiempo debido, el legislador le impone la obligación de pagar en dinero el mayor precio que tuvieren los frutos dentro del plazo convenido (artículo 2430 del CCDF).

Forma de pago y exactitud en cuanto a la sustancia. Respecto a la exactitud, en cuanto a la forma o modo, el arrendatario está obligado a pagar la renta en una sola exhibición y no en pagos parciales; y en cuanto a la sustancia, deberá pagar la renta tal y como se hubiera convenido, sea en dinero o en cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada (artículos 2078, 2012 y 2399 del CCDF).

Casos en que el arrendatario no está obligado a pagar la renta, y puede pedir la reducción de la misma o la rescisión del contrato. a) Caso fortuito: Cuando por caso fortuito o fuerza mayor se le impide al arrendatario totalmente el uso de la cosa objeto del contrato, no se causará renta mientras dure dicho impedimento y si éste dura más de dos meses, el arrendatario podrá pedir la rescisión del contrato (artículo 2431 del CCDF).

Si sólo se impide en parte el uso de la cosa, el arrendatario podrá 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 más de dos meses (artículo 2432 del CCDF). b) Caso de evicción: Si la privación del uso proviene de la evicción del predio, tampoco se causará renta y, si el arrendador procedió de mala fe, responderá también de los daños y perjuicios (artículo 2434, en relación con el 2431 del CCDF).

Si el arrendador fuere vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada, el arrendatario puede reclamar una disminución en la renta o bien, pedir la rescisión del contrato y el pago de los daños y perjuicios que sufra (artículo 2420 del CCDF). c) Reparaciones de la cosa arrendada: Cuando por causa de reparaciones el arrendatario perdiere el uso total o parcial de la cosa arrendada, tendrá derecho a no pagar el precio del arrendamiento, a pedir la reducción de dicho precio o la rescisión del contrato, si la pérdida del uso dura más de dos meses, en su respectivo caso. Conservar la cosa en el estado en que la reciba.

Esta obligación del arrendatario engloba las siguientes:

a) Responder de los daños y perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios (fracción II del artículo 2425 del CCDF).

b) Poner en conocimiento del arrendador, a la mayor brevedad posible, la necesidad de las reparaciones, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que cause su omisión (artículo 2415 del CCDF).

c) Hacer las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia que generalmente son causados por las personas que habitan el edificio, así como

hacer las pequeñas reparaciones que exija el uso de la cosa dada en arrendamiento.

d) No variar la forma de la cosa arrendada, a no ser que tenga el consentimiento expreso del arrendador; si el arrendatario varía la forma de la cosa objeto del contrato sin el consentimiento del arrendador, está obligado, cuando devuelva la cosa arrendada, a restablecerla en el estado en que la recibió, siendo, además, responsable del pago de los daños y perjuicios.

e) Poner en conocimiento del propietario, a la mayor brevedad posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o que, abiertamente, prepare sobre la cosa arrendada, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que cause su omisión. Servirse de la cosa sólo para el uso convenido o conforme a su naturaleza y destino. El arrendatario sólo puede servirse de la cosa para el uso que se hubiere convenido o para aquel que sea conforme a la naturaleza y destino de ella (fracción III del artículo 2425 del CCDF).

Responder del incendio de la cosa arrendada. El arrendatario, de conformidad con el artículo 2435 del Código Civil, es responsable del incendio de la cosa arrendada, a no ser que provenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción.

El arrendatario tampoco es responsable cuando el incendio se haya comunicado de otra parte, si toma todas las precauciones necesarias para evitar que el fuego se propague, o si demuestra que no pudo comenzar en la localidad arrendada. Cuando existen varios arrendatarios si no se sabe dónde comenzó el incendio, todos son responsables, proporcionalmente a la renta que paguen.

Si el arrendador ocupa parte de la finca, también responderá parcialmente, según la renta que, a su parte, fijen peritos. Cuando se pruebe que el incendio comenzó en la habitación de uno de los inquilinos, solamente éste será el responsable; la anterior, según se desprende de lo preceptuado en el artículo 2437 del Código Civil. Si alguno de los arrendatarios prueba que el no pudo comenzar en la localidad que ocupa, quedará libre de responsabilidad.

Devolver el saldo que hubiere en favor del arrendador al terminar el arrendamiento. El arrendatario debe restituir el saldo que haya en favor del arrendador al terminar el contrato de arrendamiento, a no ser que tenga algo que exigirle, pues en este caso depositará judicialmente el saldo (artículo 2422 al que remite el 2428 del CCDF). Dada la claridad de esta obligación, no se requiere ningún comentario especial.

Restituir la cosa arrendada al terminar el arrendamiento: En el contrato de arrendamiento sólo se transfiere el uso o goce de la cosa, razón por la cual, cuando éste termina, el arrendatario debe restituir la cosa objeto del contrato, dicha obligación es de dar (Frac. III del Art. 2011 del CCDF. En primer lugar, debemos estudiar qué es lo que se debe restituir. El arrendatario deberá restituir la misma cosa arrendada y, si recibió la finca con expresa descripción de las partes de que se compone, debe devolverla tal y como la recibió, con excepción de lo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable; pero, si el arrendatario admitió la cosa sin la descripción expresada, la ley presume que la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario. Se trata de una presunción *juris tantum*, que admite pruebas en contrario. Tal indicación se contiene en los artículos 2442 y 2443 del Código Civil.²⁴

4.6.2 Terminación y diferencia con el comodato

Arrendamiento por tiempo indeterminado: Los arrendamientos que no tengan un tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes, previo aviso por escrito, con quince días de anticipación, dado a la otra parte si el predio es urbano y, con un año si es rústico (artículo 2478 del CCDF).

Si el predio fuere urbano, una vez que se hubiere dado el aviso el arrendatario estará obligado a poner cédulas y a mostrar el interior de la casa a quienes pretendan verla. Si el predio fuere rústico se observará lo dispuesto en los artículos 2456, 2457 y 2458 del Código Civil, que dicen:

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 ocupadas 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.

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

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

Otras formas de terminación del contrato de arrendamiento: El artículo 2483 señala algunas causas de terminación del arrendamiento:

- Por haberse cumplido el plazo fijado por el contrato o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para el que la cosa fue arrendada.
- Por convenio expreso.

- Por nulidad.
- Por rescisión.
- Por confusión.
- Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor.
- Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública.
- Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.

También puede terminar por la muerte del arrendador o del arrendatario: cuando expresamente se hubiere pactado su rescisión, según se desprende del artículo 2408 interpretado a contrario sensu.

Si el usufructuario dio en arrendamiento los bienes objeto de su derecho, al terminar el usufructo termina también el contrato de arrendamiento, atendiendo a lo dispuesto en los artículos 1002 y 2493 del Código Civil.

Por último: el contrato de arrendamiento puede terminar cuando, sin el consentimiento del arrendador, el arrendatario hiciere obras en el fundo para descubrir un tesoro, si así lo pidiere el dueño, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 882 del Código Civil.

Si el arrendamiento se ha celebrado por tiempo determinado, concluye en el día prefijado. Si no se ha señalado tiempo, se observará lo que dispone el Código Civil.

Prórroga del contrato de arrendamiento: Una vez vencido el contrato de arrendamiento, el inquilino que esté al corriente en el pago de las rentas tiene derecho a que se le prorrogue hasta por un año. El arrendador puede aumentar hasta un diez por ciento la renta anterior, siempre que demuestre

que los alquileres en la zona de que se trate han sufrido un alza después de que se celebró el contrato de arrendamiento.

No están obligados a prorrogar el contrato de arrendamiento los propietarios que quieran habitar la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido (artículo 2485 del CCDF).

En los casos de prórroga de los contratos de arrendamiento, cesan las obligaciones otorgadas por un tercero para la seguridad del arrendamiento, salvo convenio en contrario (artículo 2488, en relación con el 2485 del CCDF).

Reconducción tácita: De acuerdo con el artículo 2487, cuando el arrendatario, una vez que ha terminado el arrendamiento, continúa en el uso o goce de la cosa sin oposición del arrendador, tiene lugar la tácita reconducción, es decir, continuará el contrato de arrendamiento, por la manifestación tácita de la voluntad. En el caso anterior, 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. En este caso el contrato se transforma, de tiempo fijo, en un contrato de término indeterminado, que se regirá por el artículo 2478 del Código Civil. Las obligaciones contraídas por un tercero con objeto de garantizar el cumplimiento del arrendamiento, cesan al término del plazo determinado, salvo convenio en contrario, según lo establece el propio artículo 2487.

Rescisión del contrato de arrendamiento: Regla general. El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones de las partes trae como consecuencia la rescisión del contrato de arrendamiento, ya que el artículo 1949, donde se consigna la regla general, establece que la facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera con lo que le incumbe. La parte perjudicada

tiene la facultad de escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos.

También podrá pedir la resolución, aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible.

Casos en que el arrendador puede exigir la rescisión del contrato. El arrendador puede pedir la rescisión del contrato en los casos siguientes:

- Por falta de pago de la renta, en los términos previstos en la fracción I del artículo 2425 del CCDF (fracción I del artículo 2489 del CCDF).
- Porque el arrendatario use la cosa objeto del contrato, en contravención a lo dispuesto en la fracción IIIJ del artículo 2425 del Código Civil. Dicho artículo dice en su fracción III: "El arrendatario está obligado a servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella." (Fracción II del artículo 2489, en relación con la fracción III del artículo 2425 del CCDF).
- Cuando el arrendatario subarriende la cosa arrendada, sin la autorización del arrendador (fracción III del artículo 2489, en relación con el artículo 2480 del CCDF).
- Por daños graves a la cosa arrendada sin contar con el consentimiento expreso del arrendador, en los términos del artículo 2441 (fracción V del artículo 2489 del CCDF).

Casos en que el arrendatario puede exigir la rescisión del contrato: El arrendatario puede pedir la rescisión del contrato:

- Cuando el arrendador no cumpliera con hacer las reparaciones necesarias para el uso a que esté destinada la cosa.

- Si el arrendador fuere vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada.
- Porque la cosa arrendada tenga vicios o defectos ocultos que impidan el uso de ella.
- Cuando por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, si dicho impedimento dura más de dos meses.
- Cuando por caso fortuito o fuerza mayor se impide en parte el uso de la cosa arrendada, si dicho impedimento dura también más de dos meses.
- Cuando la privación del uso proviene de haberse presentado la evicción de la cosa arrendada.
- Cuando el arrendador no realiza las reparaciones necesarias en la cosa arrendada, a fin de conservarla en el mismo estado durante el arrendamiento.
- Por la pérdida total o parcial de la cosa arrendada, en los términos de los artículos 2431, 2434 y 2445 del CCDF.
- Por la existencia de defectos o vicios ocultos de la cosa arrendada, anteriores al arrendamiento y desconocidos por el arrendatario.
- Cuando el arrendador, sin motivo fundado, se opone al subarriendo que, con derecho, pretende hacer el arrendatario.

Otras causas de rescisión del contrato de arrendamiento: En el CCDF se regulan otras causas por las que se rescinde el contrato, y son:

- La muerte del arrendador o del arrendatario, cuando así se hubiere convenido.
- La expropiación de la cosa arrendada, hecha por causa de utilidad pública.

Transmisión de la propiedad, durante la vigencia del contrato de arrendamiento. En el artículo 2409 del Código Civil se regula lo relativo a la transmisión de la propiedad durante la vigencia del contrato de arrendamiento, cualquiera que fuese el motivo por el que se verificare dicha transmisión, preceptuando que el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato y que, respecto al pago de las rentas, el arrendatario tendrá la 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 menos que el adelanto de rentas aparezca expresamente estipulado en el mismo contrato de arrendamiento. Si el predio dado en arrendamiento fuere enajenado judicialmente, el contrato de arrendamiento subsistirá, a menos que aparezca que se celebra dentro de los sesenta días anteriores al secuestro de la finca, en cuyo caso el arrendamiento podrá darse por concluido