



Nombre de la alumna: Citlali Anahi García Gómez.

Nombre del profesor: Mónica Elizabeth Culebro

Nombre del trabajo: Mapa Conceptual

Materia: Contratos Civiles

Grado: 5°

Grupo: A

Comitán de Domínguez, Chiapas, 09 de abril del 2021.

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.

Derechos y obligaciones del arrendatario.

El arrendatario está obligado: I. A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos; II. Que el precio o renta sea justo, o de lo contrario se presenta la lesión.

Desde cuando debe pagar.

El arrendatario no está obligado a pagar el precio o renta sino desde el día en que recibe la cosa arrendada

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

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

Responsabilidad por incendio.

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 se prueba

Que el incendio comenzó en la habitación de uno de los inquilinos, solamente éste será el responsable

Derechos y obligaciones del arrendador.

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

Se destacan 4 puntos importantes

1. Entregar la cosa arrendada. Esta obligación se encuentra prevista en la fracción I del artículo 2412 del Código Civil
2. Tiempo de entrega.
3. Lugar de entrega.
4. Gastos de entrega

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

Rescisión del contrato de arrendamiento.

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.

Puede pedir la rescisión del contrato en los casos siguientes

- Cuando el arrendatario subarriende la cosa arrendada, sin la autorización del arrendador
- 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.

Existen dos clases de arrendamientos

Arrendamiento civil: El arrendamiento obtendrá el carácter de civil cuando no sea mercantil ni administrativo

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

Elementos esenciales.

- **Consentimiento:** 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.
- **Objeto:** 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:** 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:** Capacidad general para celebrar este contrato, pero no tan solo los propietarios lo pueden celebrar
- ✚ **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

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.

Reformas recientes

El arrendamiento

Subarrendamiento y cesión de derechos.

La legislación civil en materia de arrendamiento inmobiliario en la Ciudad de México no otorga a los arrendatarios de vivienda, las garantías judiciales debidas, pues contraviene los principios de asequibilidad, gastos soportables y seguridad jurídica de la tenencia, todos componentes del derecho humano a la vivienda.

El subarrendamiento es un contrato mediante el cual el arrendatario cede a un tercero denominado subarrendatario el uso como arrendatario de toda o parte de la vivienda que tiene arrendada.

Reformas de artículos

Arrendamiento de bienes muebles

Formas de terminación.

Para que

- Reforma al artículo 2398: aquel que coadyuva al cumplimiento del derecho humano a la vivienda de la parte arrendataria a cambio de un precio cierto a favor de la parte arrendadora.
- Adición de dos párrafos al artículo 2406: El juicio de desocupación resultará improcedente en caso de que el arrendador no presente un contrato de arrendamiento de vivienda por escrito y el arrendador perderá el derecho a conservar el depósito en caso de rescisión del contrato de arrendamiento de vivienda, o de una cantidad equivalente en el supuesto de término temporal
- Artículo 4º: Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa.
- Artículo 9.: Derecho a la vivienda

El contrato de arrendamiento de bienes muebles es el documento mediante el cual una persona llamada arrendadora cede a otra persona llamada arrendatario el goce o uso de un bien mueble

Vencimiento del plazo. Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye el día prefijado sin necesidad de requerimiento

El subarrendamiento tenga plena validez jurídica necesita el consentimiento expreso y por escrito del arrendador

Asimismo

Resolución de un contrato.

El contrato de subarrendamiento será afectado por las mismas normas que el contrato de arrendamiento, y quedará extinguido cuando se extinga el propio contrato de arrendamiento y la renta que pague el subarrendatario no podrá ser superior a la renta que pague el inquilino o arrendatario al arrendador.

Se regularán los derechos, obligaciones y responsabilidades que emanarán del contrato para cada una de las partes

El incumplimiento de las obligaciones tanto del arrendador y el arrendatario, permite pedir la rescisión del contrato y la indemnización de daños y perjuicios.

Por la cesión de contrato de arrendamiento el inquilino o arrendatario de un inmueble cedente transmite a un tercero cesionario todos los derechos y obligaciones que pactó en el alquiler original

El arrendador puede exigir

Venta de la cosa arrendada

El arrendatario necesita el consentimiento expreso y por escrito del arrendador. No puede ceder el contrato de arrendamiento a un tercero a menos que el arrendador o propietario principal le autorice.

Las autoridades tomarán medidas para que las viviendas reúnan condiciones de accesibilidad, asequibilidad, habitabilidad, adaptación cultural, tamaño suficiente, diseño y ubicación seguros que cuenten con infraestructura y servicios básicos

En el caso

Se otorga al comprador la facultad de dar por terminado el arriendo vigente al verificarse la venta.

Pérdida de la cosa arrendada

Se extingue el arrendamiento y el arrendatario no tiene responsabilidad si la destrucción de la cosa fue por caso fortuito se establece una presunción

De constituirse un aval o fiador solidario, una o varias personas ajenas al contrato de arrendamiento (es decir, distintas del arrendador y del arrendatario) se comprometen a saldar, eventualmente, las deudas que el arrendatario haya contraído como consecuencia de la ejecución de este contrato (particularmente, pagar las rentas impagas).

Muerte del arrendatario o del arrendador

La muerte del arrendatario no pone necesariamente final al arrendamiento. El acreedor o acreedores podrán sustituirse al arrendatario prestando fianza satisfacción del acreedor