



Nombre del Alumno: Candelaria Cuevas Acosta.

Nombre del tema: Unidad 4, El Arrendamiento.

Nombre de la Materia: Contratos Civiles.

Nombre del profesor: Martha Laura Ugalde Pérez.

Nombre de la Licenciatura: Lic. En Derecho.

Cuatrimestre: 5 Cuatrimestre.

Pichucalco chipas a 12 de febrero del 2022.

INTRODUCCION:

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. El arrendamiento, por su propia naturaleza, prolonga sus efectos a través del tiempo, las partes contratantes de conformidad con el plazo convenido. 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 prepósito de especulación mercantil. Las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan, adicionalmente a las establecidas en la ley, 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 traslativo de uso, pues sería ilógico aplicar al arrendamiento las consecuencias de un contrato de compraventa. 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, 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, 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, s. 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.

EL ARRENDAMIENTO.

DEFINICION Y CLASIFICACION: ES UN CONTRATO MEDIANTE EL CUAL EL ARRENDADOR SE OBLIGA A TRANSFERIR DE MODO TEMPORAL EL USO O EL GOCE DE UNA COSA O OTRA, EL ARRENDATARIO A SU VEZ SE OBLIGA A PAGAR POR ESE USO O GOCE UN PRECIO CIERTO Y DETERMINADO.

RESCISION DEL CONTRATO DEL ARRENDAMIENTO: EL INCUMPLIMIENTO DE CUALQUIERA DE LAS OBLIGACIONES DE LAS PARTES TRAE COMO CONSECUENCIA LAS RESCISION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, ESTABLECE QUE LA FACULTAD DE RESOLVER LAS OBLIGACIONES SE ENTIENDEN IMPLICITAS EN LAS RECIPROCAS.

EL ARRENDATARIO TAMPOCO ES RESPONSABLE CUANDO EL INCENDIO SE AYA COMUNICADO DE OTRA PARTE SI TOMA TODAS LAS PRECAUCIONES NECESARIAS PARA EVITAR QUE EL FUEGO SE PROPAGUE O SI DEMUESTRA QUE NO PUEDE COMENZAR EN LA CALIDAD ARRENDADA. CUANDO EXISTEN VARIOS ARRENDATARIOS SI NO SE SABE DONDE COMENZO EL INCENDIO, TODAS LAS RESPONSABILIDADES PROPORCIONALMENTE A LA RENTA QUE PAGUEN.

ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES: ES EL QUE VIENE REFERIDO ESPECIFICAMENTE A LOS BIENES RAICES, Y POR EL QUE UNA DE LAS PARTES SE OBLIGA A DAR A LA OTRA EL GOCE Y EL USO DE UNA COSA DE TIEMPO DETERMINADO Y PRECIO CIERTO TRATANDOSE EN ESTE CASO EL OBJETO DEL CONTRATO DE UN BIEN INMUEBLE.

CARACTERISTICAS: TRASLATIVO DE USO, PRINCIPAL, VILATERAL, CONSENSUAL EN OPOSICION REAL, FORMAL, TRATO SUCESIVO, CONMUTATIVO.

ELEMENTOS ESENCIALES: CONSENTIMIENTO, SE DA CUANDO UNA PARTE SE OBLIGA A CONCEDER EL USO O EL GOCE DE POR ESE USO O GOCE, UN PRECIO CIERTO Y DETERMINADO. OBJETO: LAS COSAS SON SUSCEPTIBLES AL ARRENDAMIENTO TODAS LAS COSAS EXCEPTUANDO LAS CONSUMIBLES, EL PRECIO: PUEDE CONSISTIR EN UNA SUMA DE DINERO O EN CUALQUIER OTRA COSA EQUIVALENTE.

DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR: EL ARRENDAMIENTO NO PUEDE EXCEDER DE DIEZ AÑOS PARA LAS FINCAS DESTINADAS HABITACION Y DE 20 AÑOS PARA LAS FINCAS DESTINADAS AL COMERCIO O LA INDUSTRIA.

DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO: LA RENTA, EL ARRENDAMIENTO, PUEDE CONSISTIR EN UNA SUMA DE DINERO O EN CUALQUIER OTRA COSA CON LA COONDICION QUE SEA CIERTA Y DETERMINADA. LA RENTA DEBE PAGARSE EN UN LUGAR CONVENIDO EN LA CASA HABITACION O DESPACHO DEL ARRENDATARIO.

REFORMAS RECIENTES: EL INCUMPLIMIENTO AL PAGO DE RENTA PUEDE OCACIONAR DESPLAZAMIENTO DE FAMILIA CON ARRAIGO EN BARRIOS, PUEBLOS Y COLONIAS, DESALOJOS Y DEJAR A DIVERSAS PERSONAS EN SITUACIONES DE CALLE.

ARRENDAMIENTO DE BIENES MUEBLES: ES EL DOCUMENTO MEDIANTE EL CUAL UNA PERSONA CEDE A OTRA PERSONA EL GOCE O EL USO DE BIENES MUEBLES POR EL TIEMPO DETERMINADO A CAMBIO DE PAGO DE RENTA.

RENTA EN UN RIQUEZA NUEVA UNA RIQUEZA QUE SE AGREGA A AQUELLA PROCEDENTEMENTE POSEIDA CON EL CONTRIBUYENTE. DESCANSA SOBRE LA DISTINCION ENTRE PATRIMONIO Y RENTA. PATRIMONIO ES LA RIQUEZA POSEIDA POR UN INDIVIDUO EN UN DETERMINADO MOMENTO. RENTA ES EL CRECIMIENTO DE ESE PATRIMONIO VERIFICADO ENTRE DOS MOMENTOS: EN LA PRACTICA ESOS DOS MOMENTOS SON EL INICIO Y EL FINAL DEL EJERCICIO.

FORMAS DE TERMINACION: VENCIMIENTO DE PLAZO, RESOLUCION DE UN CONTRATO, VENTA DE LA COSA ARRENDADA, MUERTE DEL AFRRENDATARIO O DEL ARRENDADOR.

SUBARRENDAMIENTO Y CESION DE DERECHO: CONTRATO MEDIANTE EL CUAL EL ARRENDATARIO CEDE EN UN TERCERO DETERMINADO SUBARRENDATARIO EL USO COMO ARRENDATARIO DE TODAS O PARTE DE LA VIVIENDA QUE TIENE ARRENDADA.

EL DEPOSITO: CONTRATO DE VIRTUD DEL CUAL UNA PARTE DENOMINADA DEPOSITARIO SE OBLIGA A CUSTODIAR UNA COSA MUEBLE O INMUEBLE QUE OTRA PARTE LLAMADA DEPOSITANTE LE CONFIA Y A RESTITUIRLA CUANDO ESTE SE LA PIDA.

CLASES DE ARRENDAMIENTO: ARRENDAMIENTO CIVIL, ARRENDAMIENTO ADMINISTRATIVO.

ELEMENTOS DE VALIDEZ: CAPACIDAD Y FORMA.

OBLIGACIONES FISCALES DEL ARRENDADOR: LOS PROVENIENTES DEL ARRENDAMIENTO O SUBARRENDAMIENTO Y EN GENERAL POR OTORGAR LOS TITULOS ONEROSO EL USO O GOCE TEMPORAL DE INMUEBLES DE CUALQUIER OTRA FORMA.

RESPONSABILIDAD POR INCENDIO: EL ARRENDATARIO ES RESPONSABLE DEL INCENDIO DE LA COSA ARRENDADA A NO SER QUE VENGA DE CASO FORTUITO, FUERZA MAYOR O VICIO DE CONSTRUCCION.

ARTICULO 2406: EL JUICIO DE DESOCUPACION RESULTA IMPROCEDENTE EN CASO DE QUE EL ARRENDADOR NO PRESENTE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA POR ESCRITO Y CUANDO DICHO JUICIO SE SUSTENTE EN EL INCUMPLIMIENTO DEL PAGO DE LA RENTA.

EL ARRENDADOR PUEDE EXIGIR QUE EL ARRENDATARIO CONSTITUYA ALGUN TIPO DE GARANTIA PARA ASEGURAR EL CUMPLIMIENTO DE SUS OBLIGACIONES CONTRACTUALES. ALGUNA DE LAS GARANTIAS DE CUMPLIMIENTO O PAGO SON LA FIANZA Y EL AVAL O FIADOR SOLIDARIO.

CONCLUSION:

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. Si el arrendador ocupa parte de la finca, también responderá parcialmente, según la renta que, a su parte, fijen peritos, el incumplimiento al pago de rentas puede ocasionar desplazamiento de familias con arraigo en barrios, pueblos y colonias, desalojos y dejar a diversas personas en situación de calle. 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 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" de dicho acuerdo de voluntades. El juicio de desocupación resultará improcedente en caso de que el arrendador no presente un contrato de arrendamiento de vivienda por escrito, aún y cuando dicho juicio se sustente en el incumplimiento en el pago de rentas, 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 de agua potable, saneamiento, energía y servicios de protección civil. El arrendador puede exigir que el arrendatario constituya algún tipo de garantía para asegurar el cumplimiento de sus obligaciones contractuales, Los derechos derivados del contrato de arrendamiento son, en principio, de carácter personal, si bien y cuando se procede a la inscripción de los mismos en el Registro de la Propiedad alcanzan un rango que la doctrina, e incluso la Jurisprudencia, aproximan, cuando no incluyen, entre los que ostentan carácter real.

BIBLIOGRAFIA:

Libro de contratos civiles.

- De Pina Vara Rafael, Diccionario de derecho, Porrúa, México, 2006.
- García Treviño, Ricardo, Contratos civiles y sus generalidades, McGraw- Hill, México, 2005.
- Peniche López, Edgardo, Introducción al derecho y lecciones de derecho civil, Porrúa, México.
- Planiol, Marcel y Georges Ripert, Tratado elemental de Derecho Civil, tomo IV, Cárdenas Editor, México, 2003.
- Rojina Villegas, Rafael, Derecho civil mexicano, Porrúa, México, 2004.