



Nombre Del Alumno: Leonel Mollinedo Noyola

Nombre Del Tema: Super Nota

Cuarto Parcial

Nombre De La Materia: Contratos Civiles

Nombre Del Profesor: Monica Elizabeth Culebro Gomez

Nombre De La Licenciatura Derecho

Cuatrimestre 5

Comitán De Domínguez Chiapas A 08 De Abril De 2024.

ARRENDAMIENTO

Definición y clasificación.

Definición:

El arrendamiento es un contrato donde el arrendador cede temporalmente el uso de una cosa al arrendatario a cambio de un pago.

Características:

1. Traslato de uso: Implica la transferencia temporal del uso o goce de una cosa.
2. Principal: Funciona de forma independiente, no depende de otros contratos.
3. Bilateral: Ambas partes tienen derechos y obligaciones recíprocas.
4. Consensual: Se perfecciona con el consentimiento de las partes, no requiere la entrega de la cosa.
5. Formal: Debe otorgarse por escrito para su validez legal.
6. Tracto Sucesivo: Sus efectos se prolongan en el tiempo según el plazo acordado.
7. Conmutativo: Las prestaciones están determinadas desde la celebración del contrato.

Clases de arrendamiento:

1. Arrendamiento civil: No tiene carácter mercantil ni administrativo.
2. Arrendamiento Mercantil: Se realiza con el propósito de especulación mercantil y recae sobre bienes muebles.
3. Arrendamiento Administrativo: Se refiere a contratos de arrendamiento de bienes de la federación, estados o municipios.



Elementos esenciales.

Elementos Esenciales:

- Consentimiento: Acuerdo entre arrendador y arrendatario.
- Objeto: La cosa arrendada, que no puede ser consumible ni prohibida por ley.
- Precio: Debe ser cierto y determinado.

Validez del Contrato:

- Capacidad: Las partes deben tener capacidad legal.
- Forma: El contrato debe realizarse por escrito en algunos casos.
- Registro: Algunos arrendamientos deben inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

Obligaciones del Arrendador:

- Pagar las mejoras hechas por el arrendatario.
- Devolver cualquier saldo a favor del arrendatario al final del contrato.
- Preferir al arrendatario en caso de venta de la propiedad arrendada.

Obligaciones Fiscales: Los ingresos del arrendador deben ser reportados y pueden estar sujetos a impuestos.



Rescisión del contrato de arrendamiento.

Causas de Rescisión:

- Incumplimiento: Si una de las partes no cumple con sus obligaciones, la otra puede exigir la rescisión del contrato, con o sin resarcimiento de daños.
- Incumplimiento del Arrendatario:
 - Falta de pago de la renta.
 - Uso indebido de la cosa arrendada.
 - Subarriendo sin autorización.
 - Daños graves a la cosa arrendada.
- Incumplimiento del Arrendador:
 - Falta de reparaciones necesarias.
 - Pérdida total o parcial de la cosa arrendada.
 - Defectos o vicios ocultos anteriores al arrendamiento.
 - Oposición injustificada al subarriendo legítimo del arrendatario.
- Otras Causas de Rescisión:
 - Muerte del arrendador o arrendatario (si se acordó).
 - Expropiación de la cosa arrendada por utilidad pública.



Derechos y Obligaciones del Arrendador

Obligaciones del Arrendador:

- Transmisión Temporal: El arrendador debe transferir temporalmente el uso o goce de la cosa, según lo establecido en el contrato y la ley.
- Entrega de la Cosa: Debe entregar la cosa arrendada en condiciones aptas para su uso convenido, en el tiempo y lugar acordados, asumiendo los gastos de entrega.
- Conservación: Es responsable de conservar la cosa en buen estado para el uso previsto, realizando las reparaciones necesarias y no alterando su forma.
- Garantía de Uso Pacífico: Debe garantizar al arrendatario el uso o goce sin perturbaciones de terceros, salvo que estos tengan derechos previos.
- Garantía de Posesión Útil: Responde por los vicios o defectos ocultos que hagan la cosa impropia para su fin o disminuyan su utilidad.
- Responsabilidad por Daños: Debe responder por los daños causados al arrendatario debido a vicios ocultos o defectos de la cosa.

Derechos del Arrendador:

- Exigir el cumplimiento del contrato por parte del arrendatario.
- Poder exigir la rescisión del contrato en casos específicos de incumplimiento por parte del arrendatario, como falta de pago o uso indebido de la cosa.



Derechos y Obligaciones del Arrendatario

Obligaciones del Arrendatario:

- Pagar la renta en la forma y tiempo convenidos, conforme al artículo 2425 del Código Civil.
- La renta puede consistir en dinero u otras cosas, siempre que sean ciertas y determinadas.
- El arrendatario debe pagar la renta desde que recibe la cosa arrendada, según el artículo 2426.
- La renta se paga en el lugar y tiempo convenidos, o de acuerdo con las disposiciones legales.

Casos Especiales:

- Si el arrendatario es privado totalmente del uso de la cosa por caso fortuito o evicción, no debe pagar renta.
- En caso de evicción, el arrendador responde por daños y perjuicios.
- Si las reparaciones impiden el uso de la cosa por más de dos meses, el arrendatario puede pedir reducción de renta o rescisión del contrato.



Responsabilidad por incendio.

Responsabilidad del arrendatario: El arrendatario es responsable del incendio, a menos que sea causado por caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción (artículo 2435 del Código Civil).

Excepciones: El arrendatario no es responsable si el incendio se origina fuera de la propiedad arrendada y toma medidas para evitar su propagación.

Responsabilidad compartida: Si no se puede determinar el origen del incendio y hay varios arrendatarios, todos son responsables en proporción a la renta que pagan.

Responsabilidad del arrendador: Si el arrendador ocupa parte de la finca, puede ser responsable parcialmente. Caso especial: Si se demuestra que el incendio comenzó en la habitación de un inquilino específico, solo él será responsable.

Exención de responsabilidad: Un arrendatario puede quedar libre de responsabilidad si prueba que el incendio no pudo comenzar en su parte de la propiedad.



REFORMAS RECIENTES

DLa "Iniciativa de Reforma al Código Civil para la Ciudad de México en Materia de Arrendamiento" busca equilibrar la relación entre arrendadores y arrendatarios durante la pandemia, garantizando el derecho a una vivienda adecuada.

Propuestas clave:

1. Definición del contrato de arrendamiento de vivienda.
2. Plazo forzoso de tres años para los contratos de arrendamiento.
3. Protección de arrendatarios en caso de falta de documento escrito.
4. Derechos del arrendatario, como la no exigencia de fianza.
5. Renegociación del contrato en situaciones de emergencia nacional.



7)

Arrendamiento de bienes muebles.

El arrendamiento de bienes muebles implica que una persona (arrendadora) cede a otra (arrendatario) el uso de un bien por un tiempo determinado a cambio de una renta, este contrato establece el importe y forma de pago de la renta, así como los derechos y obligaciones de ambas partes, como el uso adecuado del bien y su devolución en buen estado.

Se pueden imponer garantías, como fianzas o avales, para asegurar el cumplimiento de las obligaciones del arrendatario, pero no son obligatorias.



8)

Arrendamiento de inmuebles

El arrendamiento de bienes inmuebles implica alquilar propiedades como casas o terrenos.

Para que el contrato tenga efecto frente a terceros, debe inscribirse en el Registro de la Propiedad. Esto protege al arrendatario ante cambios de propietario, asegurando que los términos del contrato se respeten.

Esto se fundamenta en el artículo 1549 del Código Civil, que establece que los arrendamientos no inscritos no tienen efecto contra terceros.



9)

LA RENTA

La renta es un concepto que se refiere al aumento en el patrimonio de un individuo, se diferencia del patrimonio, que es la riqueza que posee en un momento dado.

La renta representa el crecimiento de ese patrimonio entre dos momentos, generalmente el inicio y el fin de un período determinado



10)

Derechos y Obligaciones del Arrendatario

El contrato de arrendamiento puede terminar de varias maneras:

Vencimiento del plazo: Si se acordó un tiempo específico, el contrato termina automáticamente en esa fecha.

Resolución del contrato: El incumplimiento de obligaciones permite la rescisión y compensación por daños.

Venta de la propiedad arrendada: El comprador puede terminar el contrato existente, y el arrendatario puede exigir compensación si se rescinde antes.

Pérdida de la propiedad: Si se destruye por un evento inesperado, el arrendamiento finaliza, sin responsabilidad para el arrendatario.

Muerte de una de las partes: La muerte del arrendatario puede no terminar el contrato, pero los acreedores pueden tomar su lugar o el arrendador puede dar por concluido el contrato.



11)