



**Mi Universidad**

**Super nota.**

*Nombre del Alumno: Arely Guadalupe Álvarez Pérez.*

*Nombre del tema: Unidad IV. El arrendamiento.*

*Parcial: 4°.*

*Nombre de la Materia: Contratos civiles.*

*Nombre del profesor Lic. Gladis Adilene Hernández López.*

*Nombre de la Licenciatura: Derecho.*

*Cuatrimestre: 5.°*

# UNIDAD IV

## EL ARRENDAMIENTO

### 4.1 Definición y clasificación.

El arrendamiento es un contrato en el que una parte, el arrendador, se compromete a transferir temporalmente el uso o goce de una cosa a otra parte, el arrendatario, quien debe pagar un precio cierto y determinado por dicho uso.



#### Características del Arrendamiento

- Traslativo de uso: Se concede el uso temporal de una cosa, no de manera permanente.
- Principal: Es un contrato único que no depende de otro.
- Bilateral: Existen derechos y obligaciones recíprocas entre las partes.
- Consensual: Se perfecciona con el consentimiento de las partes, sin necesidad de entrega.
- Formal: Debe ser escrito; la falta de formalidad se imputa al arrendador.
- Tracto sucesivo: Sus efectos se prolongan en el tiempo según lo convenido.
- Conmutativo: Las partes conocen las prestaciones al momento de la celebración.

#### Clases de Arrendamiento

1. Arrendamiento Civil: No es mercantil ni administrativo.
2. Arrendamiento Mercantil: Se refiere a bienes muebles con fines de especulación mercantil.
3. Arrendamiento Administrativo: Abarca bienes de entidades públicas, donde no se busca lucro.



### 4.2 Elementos Esenciales

**Consentimiento:** Se manifiesta cuando el arrendador concede el uso a cambio de un precio, y el arrendatario acepta el precio y el plazo de arrendamiento.

#### Objeto

- Cosa: Todo puede ser arrendado, excepto consumibles o cosas prohibidas por ley.
- Precio: Debe ser cierto y determinado, pudiendo consistir en dinero o equivalente.



#### Elementos de Validez

- Capacidad: Se requiere capacidad general; no solo los propietarios pueden celebrar.
- Forma: Debe constar por escrito. La falta de formalidad afecta al arrendador.

#### Obligaciones del Arrendador

- Pagar mejoras realizadas por el arrendatario, si se autorizó.
- Devolver cualquier saldo a favor del arrendatario al finalizar el contrato.
- Preferir al arrendatario en caso de venta de la cosa arrendada.

### 4.3 Rescisión del Contrato de Arrendamiento

El incumplimiento de obligaciones puede llevar a la rescisión del contrato. El arrendador puede exigirla por:

- Falta de pago de la renta.
- Uso indebido de la cosa arrendada.
- Subarriendo no autorizado.
- Daños graves a la propiedad.



#### El arrendatario puede pedir la rescisión en casos como:

- Falta de reparaciones necesarias por parte del arrendador.
- Vicios ocultos que impidan el uso.
- Evicción de la cosa arrendada.
- Otras causas de rescisión incluyen la muerte de las partes y la expropiación por utilidad pública.

# UNIDAD IV

## EL ARRENDAMIENTO

### 4.4 Derechos y Obligaciones del Arrendador

#### Principales Obligaciones del Arrendador:

1. **Transmitir el Uso o Goce Temporal:** El arrendador debe transferir el uso temporal de la cosa, conforme al artículo 2398 del Código Civil, que establece límites de tiempo:
  - 10 años para fincas de habitación.
  - 20 años para fincas comerciales o industriales.
2. **Entregar la Cosa Arrendada:** Debe entregar la finca en condiciones adecuadas para el uso convenido:
  - **Tiempo de entrega:** Según lo pactado; si no hay plazo, al ser requerido por el arrendatario.
  - **Lugar de entrega:** En el domicilio del arrendador (bienes muebles) o en la ubicación del inmueble.
  - **Gastos de entrega:** A cargo del arrendador, salvo acuerdo en contrario.



3. **Conservar la cosa arrendada:** Mantener la propiedad en condiciones adecuadas y realizar las reparaciones necesarias.
4. **Garantizar uso pacífico:** Asegurar que el arrendatario pueda usar la cosa sin perturbaciones de terceros, salvo derechos anteriores.
5. **Garantizar una posesión útil:** Responsabilidad por vicios o defectos ocultos que hagan la cosa impropia para su uso, según el artículo 2421.



### 4.5 Derechos y Obligaciones del Arrendatario

#### Principales Obligaciones

1. **Pagar la renta**
  - Debe pagar en la forma y tiempo acordados (artículo 2425).
  - Inicio del pago: Desde que recibe la cosa.
  - Lugar: En el acordado o, sin acuerdo, en su domicilio.
  - Época: Según lo estipulado o según la ley.
2. **Conservar la cosa:** Cuidar y devolver la cosa en el estado recibido, salvo desgaste normal.
3. **Casos de no pago:** Puede no pagar en caso de fuerza mayor o evicción. Si hay reparaciones que impiden el uso, puede solicitar reducción o rescisión del contrato.



### 4.6 Responsabilidad por Incendio

El arrendatario es responsable del incendio de la cosa arrendada, salvo que provenga de caso fortuito o fuerza mayor. En caso de varios arrendatarios, todos son responsables proporcionalmente si no se sabe el origen del incendio.



# UNIDAD IV

## EL ARRENDAMIENTO

### 4.7 Reformas recientes.

El pasado 28 de agosto se publicó en la gaceta oficial de la Ciudad de México reformas al CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL que impactarán directamente a arrendadores e inquilinos. Estas modificaciones buscan proteger el acceso a la vivienda y regular el aumento de rentas de acuerdo con la inflación. Conoce qué implicaciones tienen para tus rentas como Asesor Inmobiliario y las de tus clientes propietarios.



#### Principales Contenidos

##### 1. Control de Aumento de Rentas

- Límite de Incrementos: Los aumentos de renta se limitarán a la inflación reportada por el Banco de México. Antes, se permitía un aumento del 10% anual.

##### 2. Registro Digital de Contratos de Renta

- Obligación de Registro: Los arrendadores deben registrar los contratos en una plataforma digital dentro de los 30 días posteriores a la firma. Los contratos vigentes tienen 90 días para ser registrados.

##### 3. Construcción de Vivienda Accesible

- Compromiso Gubernamental: Se fomentará la creación de vivienda accesible para alquiler mediante políticas públicas.

### 4.8 Arrendamiento de Bienes Muebles

El contrato de arrendamiento de bienes muebles es un acuerdo donde una persona (arrendadora) cede a otra (arrendatario) el uso de un bien mueble (vehículo, maquinaria) por un tiempo determinado a cambio de una renta. Este contrato define:



- Importe y Forma de Pago: La renta a pagar y su modalidad.
- Duración del Arrendamiento: El tiempo por el cual se cede el bien.
- Derechos y Obligaciones: Uso adecuado del bien, conservación y devolución en buen estado.
- Garantías: Posibilidad de exigir fianza o aval para asegurar el cumplimiento de obligaciones.

### 4.9 Arrendamiento de Bienes Inmuebles

**El contrato de arrendamiento de bienes inmuebles se refiere a bienes raíces. Este tipo de arrendamiento incluye:**

- Duración y Precio: Estipula el tiempo y el precio por el uso del inmueble.
- Inscripción Registral: Para que el arrendamiento tenga efectos frente a terceros, debe inscribirse en el Registro de la Propiedad, lo que lo hace oponible a futuros propietarios.



# UNIDAD IV

## EL ARRENDAMIENTO

### 4.10 La Renta

La renta se entiende como un incremento patrimonial, es decir, la riqueza nueva que se añade al patrimonio del contribuyente en un período determinado.



### 4.11 Formas de Terminación

- Vencimiento del plazo: Al finalizar el tiempo acordado, el arrendamiento concluye. Si el arrendatario permanece 15 días más, se considera una tácita reconducción.
- Resolución del contrato: Se puede solicitar la rescisión por incumplimiento de cualquiera de las partes.
- Venta de la cosa arrendada: La venta permite al nuevo propietario terminar el arrendamiento, aunque el arrendatario puede exigir indemnización.
- Pérdida de la cosa arrendada: Si el bien se destruye por caso fortuito, el arrendamiento se extingue sin responsabilidad para el arrendatario.
- Muerte del arrendatario o arrendador: La muerte del arrendatario no necesariamente termina el contrato; los acreedores pueden sustituirlo. El arrendador puede terminar el contrato si no hay sucesión.

