



SUPER NOTA

Nombre del Alumno: Cyntia Michelle Espon Velazquez.

Nombre del tema: El Arrendamiento.

Parcial: 4°

Nombre de la Materia: Contratos Civiles.

Nombre del Profesor: Gladis Adilene Hernández López.

Nombre de la Licenciatura: Derecho.

Cuatrimestre: 5°

EL ARRENDAMIENTO

4.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN.



El arrendamiento es un contrato en el cual una persona llamada arrendador cede el uso y disfrute de un bien a otra persona denominada arrendatario, a cambio de un pago periódico conocido como renta. El arrendamiento puede clasificarse según distintos criterios:

1. Por el objeto arrendado:
 - Arrendamiento de bienes muebles: Se arriendan objetos tangibles como automóviles, maquinaria, equipo de oficina, entre otros.
 - Arrendamiento de bienes inmuebles: Se arriendan propiedades como viviendas, locales comerciales, bodegas o terrenos.
2. Por la duración del contrato:
 - A plazo determinado: Tiene un tiempo de vigencia previamente pactado.
 - A plazo indeterminado: No se establece un periodo fijo, sino que depende de la voluntad de las partes o de la legislación aplicable.
3. Por el destino del arrendamiento:
 - Arrendamiento habitacional: Se destina a viviendas.
 - Arrendamiento comercial o industrial: Se arriendan espacios para negocios o producción.
4. Por la regulación legal:
 - Arrendamiento civil: Se rige por el Código Civil y aplica a contratos entre particulares sin fines comerciales.
 - Arrendamiento mercantil: Se rige por el Código de Comercio y aplica cuando una de las partes es comerciante o empresa.



4.2 ELEMENTOS ESENCIALES.

Para que un contrato de arrendamiento sea válido, debe cumplir con los siguientes elementos:

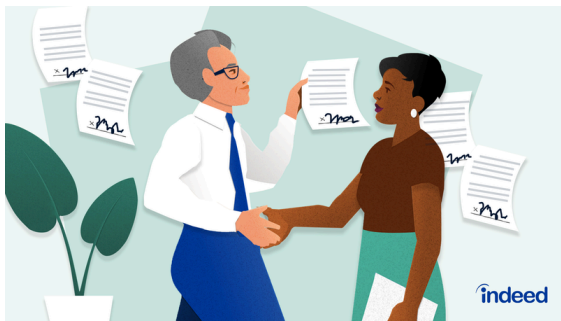


1. **Consentimiento:** Ambas partes deben estar de acuerdo con los términos del contrato.
2. **Objeto cierto:** El bien debe ser identificable y susceptible de ser arrendado. No se pueden arrendar bienes fuera del comercio o ilícitos.
3. **Precio o renta:** Debe haber una contraprestación económica clara y determinada.

También existen elementos accidentales que pueden agregarse según las necesidades de las partes, como cláusulas de renovación automática, penalizaciones por incumplimiento o ajuste de la renta por inflación.

4.3 RESCISIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Cuando se rescinde un contrato, pueden aplicarse penalizaciones o indemnizaciones según lo pactado. Puede rescindirse antes de su término en los siguientes casos:



1. Por incumplimiento del arrendatario:
 - Falta de pago de la renta.
 - Uso indebido del inmueble.
 - Realización de modificaciones sin autorización.
2. Por incumplimiento del arrendador:
 - No garantiza el uso pacífico del bien.
 - No realiza las reparaciones necesarias.
3. Por causas externas:
 - Caso fortuito o fuerza mayor (desastres naturales, incendios, expropiaciones).

4.4 DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

CAPITULO II

DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

ART. 2386.- El Arrendador Esta 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; Si No Hubo Convenio Expreso, Para Aquel A Que Por Su Misma Naturaleza Estuviere Destinada, Así Como En Condiciones Que Ofrezcan Al Arrendatario La Higiene Y Seguridad Del Inmueble;
- II.- A Conservar La Cosa Arrendada En El Mismo Estado, Durante El Arrendamiento, Haciendo Para Ello Todas Las Reparaciones Necesarias;
- III.- A No Estorbar Ni Embarazar De Manera Alguna El Uso De La Cosa Arrendada, A No Ser Por Causa De Reparaciones Urgentes E Indispensables;
- IV.- A Garantizar El Uso O Goce Pacífico De La Cosa Por Todo El Tiempo Del Contrato;
- V.- A Responder De Los Daños Y Perjuicios Que Sufra El Arrendatario Por Los Defectos O Vicios Ocultos De La Cosa, Anteriores Al Arrendamiento;
- VI.- Inscribir El Contrato De Arrendamiento En El Registro Público De La Propiedad Y Del Comercio De Conformidad Con El Artículo 2381 De Este Código.



EL ARRENDAMIENTO

4.5 DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

CAPITULO III

DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

ART. 2399.- El Arrendatario Esta Obligado:

- I.- A Satisfacer La Renta En La Forma Y Tiempo Convenidos;
- II.- A Responder De Los Perjuicios Que La Cosa Arrendada Sufra Por Su Culpa O Negligencia, La De Sus Familiares, Sirvientes O Sub-Arrendatarios;
- III.- A Servirse De La Cosa Solamente Para El Uso Convenido O Conforme A La Naturaleza Y Destino De Ella.

ART. 2400.- El Arrendatario No Está Obligado A Pagar La Renta, Sino Desde El Dia En Que Reciba La Cosa Arrendada, Salvo Pacto En Contrario.



4.6 RESPONSABILIDAD POR INCENDIO.

En caso de incendio, la responsabilidad varía según la causa y las circunstancias:

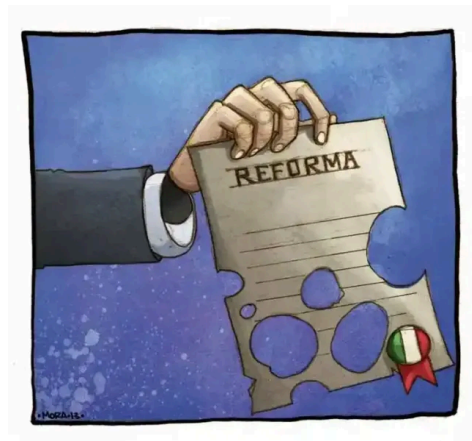
1. Si el incendio es causado por negligencia del arrendatario, este debe asumir los daños.
2. Si el incendio es causado por vicios ocultos del inmueble, la responsabilidad recae en el arrendador.
3. Si el incendio es por causas fortuitas (rayos, cortocircuitos externos, etc.), ninguna de las partes es responsable, salvo que se pacte lo contrario en el contrato.



4.7 REFORMAS RECIENTES.

Las reformas recientes en la legislación del arrendamiento han impactado en diversos aspectos, como:

1. Protección al arrendatario: Regulación de aumentos de renta, prórrogas obligatorias en contratos de vivienda, restricciones a los desalojos sin causa justificada.
2. Modernización del arrendamiento: Digitalización de contratos, nuevas regulaciones para alquileres por plataformas digitales (Airbnb, Booking).
3. Facilidades para el arrendador: Procesos más rápidos para desalojos por falta de pago, incorporación de garantías para asegurar el cumplimiento del contrato.



4.8 ARRENDAMIENTO DE BIENES MUEBLES.

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 (vehículo, maquinaria u otro) por un tiempo determinado y a cambio del pago de una renta. En este documento, se fijará el importe y la forma de pago de la renta, cuota o alquiler que deberá pagar el arrendatario, y la duración del arrendamiento. Asimismo, se regularán los derechos, obligaciones y responsabilidades que emanarán del contrato para cada una de las partes. En los contratos de arrendamiento de bienes muebles, no es obligatorio que el arrendador exija al arrendatario la constitución de garantías.



4.9 ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES.

El contrato de arrendamiento de bienes inmuebles es el que viene referido específicamente a los bienes raíces, dentro del concepto general del arrendamiento de cosas a que hace referencia el artículo 1543 del Código Civil y por el que una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto, tratándose en este caso el objeto del contrato de un bien inmueble, con exclusión por tanto de los muebles y otros derechos susceptibles de arrendamiento. Es el tipo más común y puede aplicarse a:

1. **Viviendas particulares:** Casas, departamentos y habitaciones.
2. **Locales comerciales:** Tiendas, oficinas, naves industriales.
3. **Terrenos:** Para actividades agrícolas o comerciales.

Los contratos de arrendamiento de inmuebles incluyen regulaciones específicas sobre:

- **Pago de renta y fianzas.**
- **Cláusulas de renovación.**
- **Responsabilidad por mantenimiento.**



EL ARRENDAMIENTO

4.10 LA RENTA.



El concepto de renta descansa sobre la distinción entre patrimonio y renta. Patrimonio (o capital) es la riqueza poseída por un individuo en un determinado momento. Renta es el crecimiento de ese patrimonio, verificado entre dos momentos: en la práctica, esos dos momentos son el inicio y el fin del ejercicio. La renta es el pago que el arrendatario debe realizar al arrendador y puede pactarse en distintas formas:

1. **Pago en dinero:** Mensual, trimestral o anual.
2. **Pago en especie:** Cuando se permite pagar con bienes o servicios equivalentes.

Se pueden incluir cláusulas para:

- **Ajustar la renta según la inflación.**
- **Penalizar retrasos en el pago.**
- **Exigir garantías (fianzas, depósitos).**

4.11 FORMAS DE TERMINACIÓN.



El contrato de arrendamiento puede terminar por:

1. **Cumplimiento del plazo pactado:** Se extingue automáticamente al llegar la fecha acordada.
2. **Mutuo acuerdo:** Ambas partes deciden finalizarlo antes del plazo.
3. **Incumplimiento de obligaciones:** Una de las partes no cumple lo establecido en el contrato.
4. **Venta del inmueble:** Si no hay pacto en contrario, el nuevo dueño puede dar por terminado el contrato.
5. **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. No siendo así el arrendador tendrá derecho para dar por concluido el arrendamiento.