



Mi Universidad

Ensayo

Nombre del Alumno: **Fiorela Castellanos Chacón**

Nombre del tema: **Ensayo**

Parcial: **I**

Nombre de la Materia: **Contratos Civiles**

Nombre del profesor: **Flor de María Culebro Estrada**

Nombre de la Licenciatura: **Derecho**

Cuatrimestre: **5**

INTRODUCCION

El contrato de arrendamiento es aquel contrato por el cual las partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

En el contrato de arrendamiento intervienen dos partes, el arrendador y el arrendatario, este último coloquialmente es también conocido como inquilino. Por virtud de este contrato tanto el arrendador como el arrendatario tienen derechos y obligaciones recíprocas.

El contrato de arrendamiento deberá otorgarse por escrito, si falta esta formalidad, la ley imputa esta falta al arrendador.

UNIDAD IV EL ARRENDAMIENTO

4.1 Definición y clasificación.

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.

4.2 Elementos esenciales.

Consentimiento. En el caso particular del arrendamiento 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, y en el caso del arrendatario, la manifestación del consentimiento es aceptar por parte del arrendador el precio cierto y determinado, y el plazo por el que ha de ocupar o arrendar el bien.

Objeto. La Cosa: 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: El Código Civil establece una regla que dice “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”.

4.3 Rescisión del contrato de arrendamiento.

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones de las partes trae como consecuencia la rescisión del contrato de arrendamiento, ya que el artículo 1949, donde se consigna la regla general, establece que la facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera con lo que le incumbe. 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.

4.4 Derechos y obligaciones del arrendador

El arrendador tiene, como principal obligación, la de transferir el uso o goce temporal de la cosa objeto del contrato, obligación que se encuentra establecida en la definición que da el artículo 2398. La transmisión es temporal, en virtud de que el mencionado artículo expresamente lo ordena, pues en su segunda parte dice: "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”.

Entregar la cosa arrendada.

Tiempo de entrega.

Lugar de entrega.

Gastos de entrega.

4.5 Derechos y obligaciones del arrendatario.

Pagar la renta en la forma y tiempo convenidos.

Desde cuándo debe pagar.

Lugar de pago.

Época de pago.

Forma de pago y exactitud en cuanto a la sustancia.

4.6 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.

4.7 Reformas recientes.

Proyecto de reforma pendiente para 2020 y 2021 al código civil de la Ciudad de México. A petición de asociaciones y activistas en derecho a la vivienda, con fecha 8 de julio de 2020, dos diputadas del Grupo Parlamentario de MORENA presentaron al Congreso de la Ciudad de México, la “Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se Reforman y Adicionan diversas Disposiciones del Código Civil para el Ciudad de México, en Materia de Arrendamiento para Garantizar el Derecho a la Vivienda frente a la Pandemia” (la “Iniciativa”).

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.

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, existiendo una amplísima gama de bienes inmuebles que pueden ser objeto de arrendamiento y de los cuales se trata con mayor amplitud, tanto con carácter general en la voz correspondiente al arrendamiento, como en las voces correspondientes a arrendamientos rústicos y arrendamientos urbanos.

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.

4.11 Formas de terminación

Vencimiento del plazo.

Resolución de un contrato

Venta de la cosa arrendada.

Perdida de la cosa arrendada.

Muerte del arrendatario o del arrendador.

CONCLUSION

El contrato de arrendamiento es uno de los mecanismos más importantes para proteger el patrimonio de una persona o los activos de una empresa.

Ya sean bienes inmuebles —como casas, terrenos, locales comerciales u oficinas— o bienes muebles —vehículos, mobiliario o equipo de cualquier tipo— siempre es fundamental contar con un contrato de arrendamiento.

Un contrato de arrendamiento consta esencialmente por escrito, y como consecuencia, existe la posibilidad de consultar tanto la información de las partes, así como el contenido de las obligaciones que las partes han asumido.

Como parte de cualquier contrato, el arrendamiento se formaliza con el consentimiento de las partes, el cual se manifiesta mediante la firma, pudiendo ser manuscrita o electrónica.