

Contrato de arrendamiento: ¿cuál es su función?



Conoce los principales detalles de un contrato de arrendamiento

por Miguel Juan Rodríguez Casanova

El contrato de arrendamiento puede clasificarse como mercantil, administrativo o civil.

El contrato de arrendamiento se define como el acuerdo de voluntades entre una persona física o moral, llamada arrendador, quien concede el uso, o el uso y goce temporal, de un bien mueble o inmueble, a otra persona física o moral, llamada arrendatario, a cambio de una contraprestación denominada renta, en numerario o cualquier otra cosa en equivalente, que sea determinada o determinable al momento del pago, siempre que contenga las bases para su determinación.

¿Cómo puede clasificarse un contrato de arrendamiento?

Es **mercantil** el arrendamiento cuando recae sobre **bienes muebles o inmuebles** con el propósito de especulación comercial.

Es **administrativo** cuando los bienes muebles o inmuebles **pertenecen al gobierno Federal, Estatal o Municipal**, mismos que se sujetan a la normativa del derecho administrativo.

Son **civiles, por exclusión**, los que no sean mercantiles y administrativos, es decir, los celebrados entre particulares, que tengan su libre disposición o las facultades suficientes para disponer de los mismos en nombre y representación de su legítimo propietario.



Suscríbete a nuestro **Newsletter**

El contrato de arrendamiento se caracteriza por lo siguiente:

- **Es un contrato traslativo de uso** (disponer conforme a lo pactado y la naturaleza del bien que no debe agotarse al primer uso), o goce (el arrendatario hace suyos los frutos o productos del bien dado en arrendamiento pero no de sus partes o del mismo bien arrendado).
- **El uso, o el uso y goce, siempre es temporal.** Tratándose de inmuebles se establece un límite legal a la duración máxima del arrendamiento. Tratándose de muebles, no hay límite temporal de ley.
- **Siempre es oneroso**, implicando el pago de un precio cierto, determinado o determinable al momento del pago, por el uso, o uso y goce, del bien arrendado y a cargo

del arrendatario.

- **Siempre regula una conducta específica del arrendador en beneficio del arrendatario**, tales como conceder el uso, o uso y goce, entregar y conservar el bien arrendado, a no estorbar el derecho del arrendatario, entre otras.
- **Tiene diversos destinos y solo debe usarse a esos destinos**, como lo son el habitacional, el comercial y el industrial, atendiendo los alcances y limitaciones establecidas en el Código Civil de la entidad federativa que lo regule.



Contáctanos
para asesorarte

(33)1267 5281 

El contrato de arrendamiento se clasifica por ser:

- Bilateral, al generar obligaciones para ambas partes.
- Formal, al exigirse por escrito para su validez.
- Consensual, al exigirse sólo el consentimiento de las partes y no la entrega del bien arrendado.
- Principal, ya que para su existencia o validez no requiere de otro contrato previo igualmente existente o válido.
- Nominado, por la regulación que la ley hace de él.
- De tracto sucesivo, ya que las obligaciones de las partes contratantes se cumplen en un lapso de tiempo regularmente largo.
- Los elementos del contrato serán los generales de ley como el consentimiento, el objeto posible y lícito y la forma escrita.

¿Cuáles deben ser sus presupuestos?

Los presupuestos del contrato de arrendamiento serán los generales de ley como:

- Capacidad de goce y ejercicio para contratar y obligarse de ambas partes.
- Ausencia de vicios en el consentimiento, según los principios generales de los contratos, tales como el error, dolo, mala fe, violencia y lesión.
- Licitud en el objeto, motivo o fin.

¿Qué causales rigen su terminación?

La terminación del contrato de arrendamiento se rige por las causales generales de ley:

- Lo expresamente pactado en el contrato, como el cumplimiento del plazo del arrendamiento.
- Por la terminación anticipada de común acuerdo.
- La rescisión, en caso de incumplimiento reiterado en las obligaciones a cargo de cualquiera de las partes contratantes.

Sobre las regulaciones especiales...

Por último, se debe atender las regulaciones especiales según la normativa aplicable al arrendamiento, dependiendo de:

- El lugar donde se encuentren los bienes
- Su destino
- Los seguros
- Las garantías
- Disposiciones ambientales
- Medios alternos para solución de controversias
- Las personas físicas o morales, públicas o privadas, que en él intervienen

- Legislación fiscal aplicable, así como, las que fijan el monto de la renta (renta congelada).

En Stratego Firma contamos con especialistas que pueden ayudarte a determinar el tipo de contrato de arrendamiento que se adecue a tus necesidades. Acércate con nosotros para asesorarte.