

684
Leg.



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

SEMINARIO DE DERECHO CIVIL

ANALISIS DEL INCREMENTO DE LA RENTA EN LOS
ARRENDAMIENTOS DE CASA-HABITACION, EN
LA LEGISLACION DEL DISTRITO FEDERAL

T E S I S
QUE PARA OPTAR AL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A
DE PAZ SOLIS JUAN

FALLA DE ORIGEN

CIUDAD UNIVERSITARIA

JUNIO 1995

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.



UNIVERSIDAD NACIONAL
AVENIDA DE
MEXICO

FACULTAD DE DERECHO
SEMINARIO DE DERECHO CIVIL

Cd. Universitaria, D.F., a lo. de junio de 1995

C. DIRECTOR GENERAL DE LA
ADMINISTRACION ESCOLAR DE
LA U.N.A.M.
P R E S E N T E.

El alumno JUAN DE PAZ SOLIS, pasante de la carrera de Licenciado en Derecho, ha estado inscrito en este Seminario a mi cargo, a fin de elaborar la tesis profesional intitulada "ANALISIS DEL INCREMENTO DE LA RENTA EN LOS ARRENDAMIENTOS DE CASA-HABITACION EN LA LEGISLACION DEL DISTRITO FEDERAL".

Después de haber leído el trabajo recepcional aludido, estimo que satisface los requisitos que exige el Reglamento de Exámenes Profesionales y de Grado Aplicable, por lo que considero que puede ser imprimido para su ulterior sometimiento a sínodo en el examen profesional correspondiente.

Aprovecho la oportunidad para reiterarle las seguridades de mi más alta y distinguida consideración.



FACULTAD DE DERECHO
SEMINARIO DE
DERECHO CIVIL

A t e n t a m e n t e
POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU
El Director del Seminario


LIC. JOSÉ BARROSO FIGUEROA.

A mis padres con
profundo cariño y
respeto, por ser
posible mi formación
académica.

A mi esposa e hijo
Jhonatan Alberto, con
todo el amor y cariño
que les tengo y con
quienes comparto mi vida.

A mis hermanos, con
cariño deseando
sigamos unidos como
hasta ahora.

A mis maestros y
en especial al
Lic. Fernando Barrera
Zamorategui por
su apoyo y consejos
que mi ha dado
para la elaboración
de la presente.

A mis amigos y en especial
al Lic. Miguel Margalef
Mendoza, por su comprensión
y apoyo que me ha brindado.

I N D I C E

INTRODUCCION

CAPITULO PRIMERO

ASPECTOS GENERALES DEL ARRENDAMIENTO DE CASA-HABITACION 1

A) ANTECEDENTES	1
B) CARACTERISTICAS	23
C) DIFERENCIAS CON OTROS TIPOS DE ARRENDAMIENTO	27
D) DEFINICION	33

CAPITULO SEGUNDO

ELEMENTOS Y REQUISITOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE CASA-HABITACION 35

A) ELEMENTOS ESENCIALES	36
1. CONSENTIMIENTO	36
2. OBJETO	38
B) REQUISITOS DE VALIDEZ	42
1. CAPACIDAD	43
2. OBJETO, MOTIVO O FIN LICITOS	44
3. VOLUNTAD LIBRE Y CIERTA	47
4. FORMA.	51
C) DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES	53

CAPITULO TERCERO

DIARIO DE LOS DEBATES DE LA CAMARA DE DIPUTADOS RESPECTO A LAS REFORMAS Y ADICIONES EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO DE CASA-HABITACION, EN PARTICULAR SOBRE EL INCREMENTO A LA RENTA (D.O.F. 7-II-85) 58

- A) DECRETO PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION DEL 7 DE FEBRERO DE 1985 70
- B) DECRETO PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION DE FECHA 30 DE DICIEMBRE DE 1992 QUE ABROGA EL DIVERSO DECRETO DE FECHA 30 DE DICIEMBRE DE 1948 76
- C) DECRETOS PUBLICADOS EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION DE FECHAS 21 DE JULIO Y 23 DE SEPTIEMBRE DE 1993 80

CAPITULO CUARTO

INTERPRETACION ADMINISTRATIVA Y JURISDICCIONAL DEL ARTICULO 2448-D PARRAFO SEGUNDO DEL COGIDO CIVIL. 97

- A) GENERALIDADES 97
- B) INTERPRETACION DE LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR DE INCREMENTO A LA RENTA 100
- C) INTERPRETACION JURISDICCIONAL 107
- D) NUESTRO PUNTO DE VISTA 109

PROPUESTAS 114

CONCLUSIONES 116

BIBLIOGRAFIA 122

I N T R O D U C C I O N

El motivo que me impulsó para la realización del presente trabajo, fue que en la realidad el problema del arrendamiento para casa-habitación en el Distrito Federal es agudo y la regulación jurídica del mismo, siempre ha atendido más que a solucionar de fondo el problema, a intereses de partidos o políticos que en su momento lo toman como bandera para alcanzar sus propias metas, propiciando de esa forma que las leyes que se dictan en poco tiempo dejan de tener vigencia y por lo tanto se reforma constantemente su reglamentación, tan es así que a la fecha con los decretos publicados en el Diario Oficial de la Federación del 21 de julio y su contrareforma del 23 de septiembre, ambos publicados en el año de mil novecientos noventa y tres, existe doble campo de aplicación de la ley, por cuanto al contrato de arrendamiento de casa-habitación, dependiendo del tiempo de la celebración de dicho contrato y la ocupación del arrendatario en la finca arrendada.

Ahora bien, es importante destacar, que uno de los elementos que ocasiona los constantes cambios de las leyes que rigen el arrendamiento materia de estudio lo es el precio de la renta, y su incremento en la renovación de la relación contractual. Lo cual desde la época de la revolución siempre ha sido una constante "preocupación", de los legisladores, dada la importancia de tal elemento, tan es así que dictaron gran variedad de decretos, cuyo

objetivo era regular el precio en los arrendamientos de casa-habitación, como se verá en el apartado de antecedentes.

En efecto, el precio de la renta, por ser un elemento de carácter meramente económico, trae como consecuencia que su regulación jurídica se esté modificando constantemente, ocasionando con ello una inseguridad jurídica para las partes involucradas, así como para las autoridades al no formar un criterio uniforme al aplicar dichas normas, por lo que es necesario una regulación jurídica del mismo en forma eficaz y definitiva.

En esa virtud, me avocaré en principio al estudio y análisis de los incrementos a la renta establecidos por los diferentes decretos publicados en el Diario Oficial de la Federación desde la época de la Revolución, así como del artículo 2448-D del Código Civil, para los contratos de arrendamiento de casa-habitación, celebrados con anterioridad al 19 de octubre de 1993.

Asimismo, me refiero a las autoridades competentes para tratar el arrendamiento objeto de este estudio, que como lo veremos en su oportunidad, son los juzgados de arrendamiento inmobiliario de esta ciudad, así como la Procuraduría Federal del Consumidor, la cual conoce de arrendamientos de casa-habitación, desde mil novecientos ochenta y cinco, hasta la entrada en vigor de los

decretos ya referidos, es decir el 19 de octubre de 1993, para los contratos de arrendamiento celebrados antes del 19 de octubre de 1993, así como de los posteriores en que dicha relación contractual se renueve.

En efecto, dicha institución sigue conociendo del arrendamiento de casa-habitación, respecto de los contratos celebrados con anterioridad a los decretos mencionados, así como de los celebrados con posterioridad, cuando dicha relación contractual se renueve hasta 1998, por lo que analizaré cómo en su momento esta institución aplicó el incremento a la renta regulada por el artículo 2448-D, del Código Civil y lo sigue aplicando para los contratos ya antes precisados.

Ahora bien, también es importante hacer notar que en su momento la Procuraduría Federal del Consumidor, tuvo su gran importancia al regular y controlar los arrendamientos de casa-habitación y concretamente a partir del 7 de febrero de 1985, año en que por medio un decreto se le dio competencia para conocer de controversias suscitadas entre la parte arrendadora y arrendataria del multicitado contrato, pues como es sabido en 1985, ocurrieron los grandes terremotos habidos en nuestro país, el 19 y 20 de septiembre de dicho año, con grandes y graves consecuencias, para el Distrito Federal y sus habitantes, al haber miles de víctimas, y derrumbes de edificios, que agravaron aun más el problema de la

vivienda en el Distrito Federal, por lo tanto surgieron nuevas regulaciones jurídicas, sobre el arrendamiento que nos ocupan.

Con esta inquietud, expongo mis puntos de vista, dentro del marco Teórico Jurídico los cuales son resultado de mi estudio y análisis.

Para tal efecto debemos tener en cuenta, los aspectos generales del Contrato de Arrendamiento cuya regulación se encuentra contemplada por el Código Civil.

Asimismo, para la conformidad del Contrato de Arrendamiento se hace una análisis de los elementos esenciales y de validez de dicho contrato.

Aunado a lo anterior se deben analizar las consideraciones que al respecto constan en el Diario de Debates de la Cámara de Diputados sobre el origen del decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación, el 7 de febrero de 1985, dado que como se desprende de los mismos, son de gran importancia pues se refieren a la situación viviente de esa época y tratan primordialmente de regular el precio de la renta en los contratos de arrendamiento de casa-habitación, dada la necesidad imperante de hacerlo en esos momentos.

Por último analizo las reformas publicadas en los Diarios Oficiales de la Federación de fechas 21 julio y 23 de septiembre de 1993 los cuales reforman y derogan diversas disposiciones del Código Civil y Código de Procedimientos Civiles, ambos del Distrito Federal, así como de la Ley Federal de Protección al Consumidor, finalizando con algunas propuestas y conclusiones a que me llevó la realización de este trabajo, deseando con ello, que se mejore en alguna medida la regulación jurídica del arrendamiento de casa-habitación en el Distrito Federal y concretamente por cuanto hace a la fijación de la renta y sus incrementos.

C A P I T U L O P R I M E R O
ASPECTOS GENERALES DEL ARRENDAMIENTO
PARA CASA-HABITACION.

A. ANTECEDENTES.

El contrato de arrendamiento en general se viene regulando desde el Derecho Romano, aunque no en forma específica y dentro de la figura jurídica "*Locatio Conductio Rerum*" que difería del citado contrato, pero contenía los elementos esenciales, como lo conocemos actualmente ya que se entregaba por parte del locator al conductor, el uso y goce temporal de una cosa no consumible, quien a su vez el conductor se obligaba a otorgar una remuneración económica en forma periódica y que necesariamente debería consistir en dinero.

Así pues, podemos decir que entre las funciones principales de las partes que intervenían en el contrato a que se viene haciendo referencia están las siguientes:

- a) El locator debería entregar al conductor la cosa arrendada, la que debería estar dentro del comercio. De igual forma respondía de los daños y perjuicios para el caso de evicción o vicios ocultos que tuviere la cosa arrendada, asimismo el locator debía de hacer las reparaciones necesarias, de importancia a la cosa

arrendada.

- b) El conductor, se obligaba para con el locator a pagarle la renta en el tiempo convenido, la costumbre era que se pagara por períodos vencidos, a servirse de la cosa de acuerdo con su destino normal, haciendo las reparaciones de poca importancia, a devolver la cosa arrendada cuando terminara el arrendamiento.

"En primer lugar el arrendamiento -*Locatio Conductio Rerum*- contrato por el cual el locator se obliga a proporcionar a otra, el conductor, el goce temporal de una cosa no consumible a cambio de una remuneración periódica de dinero".¹

En la antigüedad y específicamente a fines de la época clásica, ya se tomaban medidas de protección en favor del arrendatario, comúnmente considerado como la parte económicamente débil de la relación contractual, por lo que en esta época y mediante la figura jurídica establecida por los romanos, como la "*Remiso Mercedis*", el locator debería de conceder al conductor un perdón parcial de la renta, para el caso de que éste obtuviera una cosecha mala.

¹ MARGADANT, GUILLERMO F. El Derecho Privado Romano. Pág.410.

"*Locatio Conductio Rerum*.- Este contrato que desde hace dos mil años se encuentra en el centro de las controversias sociales, ya era muy frecuente en los tiempos imperiales -en el siglo I de nuestra era-, Roma contaba con unas 50,000 vecindades, objeto de arrendamiento y sólo 2.000 casas aisladas, sin embargo la protección del arrendatario se muestra por primera vez a fines de la época clásica y sólo en materia de arrendamiento agrícola, con la remiso mercedis".²

En nuestro país las medidas proteccionistas en favor del arrendatario, datan desde la época de la Revolución, por virtud de la Ley de 14 de Diciembre de 1916, y mediante la cual se decretó que, en el pago de las rentas se debía de hacer una reducción forzosa de un 75% independientemente de que el arrendamiento fuera para casa-habitación o de giro comercial.

Posteriormente se siguieron dictando leyes en el mismo sentido proteccionista en materia de arrendamiento urbano y a favor del inquilino. Como consecuencia de la segunda guerra mundial se promulgaron al efecto los siguientes decretos.

El Decreto del 10 de julio de 1942, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 24 del mismo mes y año, el cual

² MARGADANT, GUILLERMO F. Ob.cit. Pág.413.

disponía lo siguiente:

"Es una obligación del gobierno ante la crisis económica actual, tomar medidas enérgicas para impedir que las clases laborantes, considerando comprendidas en éstas a los trabajadores particulares y del Estado y los obreros, que se vean impedidos de ascender su standard de vida por la elevación continúa de los precios de los artículos de primera necesidad, a cuyo efecto se ha dictado por conducto de la Secretaría de la Economía Nacional, las disposiciones del caso, fijando dichos precios pero ha escapado hasta la fecha, a la limitación del lucro excesivo, las rentas de las casas que la gran mayoría de la población mexicana se ve obligada a ocupar, y este capítulo puede y debe considerarse como indispensable para la vida pues si es indispensable a la alimentación, también lo es el alojamiento".

Este decreto contiene los siguientes artículos.

"Art. 1.- Durante la vigencia de este decreto, las rentas de las casas, departamentos, viviendas y cuartos alquilados o rentados o cualquier otro local susceptibles de arrendamiento o alquiler ubicados en el Distrito Federal, no podrán ser aumentados en ningún caso ni por ningún motivo".

"Art. 2.- En contra de las disposiciones de este decreto no podrá objetarse derecho, contrato o pacto alguno en contrario".

"Art. 3.- No será excepción a lo dispuesto en el artículo primero, el hecho de que la casa, departamento, vivienda o cuarto que se desocupe o vuelva a rentarse pues en los nuevos arrendamientos no podrán señalarse rentas superiores a las existentes al entrar en vigor este decreto".

"Art. 4.- En caso de mejoras a una propiedad que justifique un aumento de rentas, se requiere autorización judicial previa que la justiprecie y que se tramitará en la Vía Sumaria, con la intervención del Ministerio Público quien será considerado como parte".

"Art. 5.- La violación de las disposiciones contenidas en este decreto no obligará a los arrendatarios. A los propietarios y subarrendadores que infrinjan las disposiciones del Decreto, se les impondrá una multa igual al importe del aumento de los alquileres o arrendamientos en doce meses".

"TRANSITORIO"

"UNICO.- Este decreto surtirá efectos a partir de la fecha de su publicación en el Diario Oficial de la Federación, y estará en vigor mientras dure la suspensión de garantías individuales, establecida por decreto de fecha Primero de junio del presente año".

Como se puede apreciar del decreto anteriormente transcrito, el estado, por conducto del Poder Legislativo, trató de proteger en la relación contractual de arrendamiento para casa-habitación al arrendatario, y asimismo dió intervención al Ministerio Público en caso de conflicto judicial y como es sabido su función es

representar y defender los intereses de la sociedad.

El Decreto del 24 de Septiembre de 1943, publicado en el "Diario Oficial" de la Federación, el día 11 de Noviembre de ese año, prorrogó toda clase de contratos de arrendamiento para casa-habitación en tanto terminaba el estado de guerra que se encontraba el país.

Este decreto contenía los siguientes artículos:

"Art. 1.- Se prorrogarán en el Distrito Federal en beneficio de los inquilinos, por todo el tiempo que dure el estado de guerra en que se encuentra la República los contratos de arrendamiento para casa-habitación que se encuentren en vigor, ya se traten de los celebrados a plazo fijo o por tiempo indefinido".

"Art.2.- El precio de los arrendamientos señalados en los contratos cuya duración se prórroga en el artículo anterior, no podrá ser elevado ni directa ni indirectamente, cualquier estipulación o pacto en contrario será nulo de pleno derecho y no producirá acción en juicio".

"Art. 3.- El arrendador con la finalidad de obligar al inquilino a desocupar el local arrendado, lo hostilizar, o molestar en cualquier forma o dejare de hacer las reparaciones necesarias además de la responsabilidad en que incurre conforme a la legislación ordinaria será sancionado en los términos del artículo 5º".

"Art. 4.- Se suspende la vigencia de los artículos 2483 fracción I, primera parte, 2484, 2478, y 2479 del Código Civil".

La causa de terminación señalada en la fracción II, del artículo 2483 del Código Civil estaba subordinada a la condición de que el arrendatario ratificara personalmente su consentimiento ante la Dirección de Gobernación del Departamento del Distrito Federal. La rescisión por falta de pago puntual no tenía lugar si el inquilino comprobaba haber hecho el pago dentro de los diez días siguientes al señalado para ese efecto en el contrato.

Si el propietario se rehusaba a recibir el pago de la renta, el inquilino no incurría en mora sin necesidad de promover judicialmente el ofrecimiento de pago y la consignación de la renta, pues bastaba que al ser demandado exhibiese las pensiones adeudadas, dentro del plazo que fijaba el Código de Procedimientos Civiles, para que se considerase purgada esa causa de rescisión y se diese por terminado el juicio.

"Art. 5.- Las infracciones por parte de los arrendadores a las disposiciones del presente decreto se sancionarán con multa de \$100.00 a \$1000.00".

"Art. 6.- Las disposiciones del presente decreto sólo serán aplicables a las casas, locales viviendas y departamentos destinados para habitación de los inquilinos y sus familiares".

"TRANSITORIOS"

"Art. Primero.- El presente decreto estará en vigor el día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación".

"Art. Segundo.- Los juicios de desocupación por terminación del contrato de arrendamiento que estén pendientes al entrar en vigor el presente decreto, se sobreseerá".

"Art. Tercero.- Los términos que estuvieron corriendo de conformidad con el artículo 2478 del Código Civil para dar por terminado un arrendamiento por tiempo indefinido se suspenderán y no surtirán efectos los avisos dados por los arrendadores a los inquilinos, notificándoles su voluntad de dar por terminado el arrendamiento".

En el decreto que antecede se concedía a los inquilinos la prórroga de sus contratos de arrendamiento ya fuesen éstos por tiempo indefinido o a plazos fijos, siempre y cuando el uso o destino que tuvieren fuere para el de casa-habitación, beneficiando también a los arrendatarios que estuvieren en juicio respectivo, el cual al entrar en vigor dicho decreto debía sobreseerse.

Asimismo, para el caso de que el inquilino no hiciese pago puntual a las rentas, se le otorgaba un plazo de diez días para pagarlas a partir del día que debió de cubrirlas. Al arrendador que hiciere caso omiso a lo dispuesto por este decreto se le sanciona pecuniariamente con multa de \$4.100.00 a 41,000.00 pesos, que para

ese entonces era una cantidad bastante considerable.

El decreto de fecha 5 de Enero de 1945, publicado en el "Diario Oficial" de la Federación el 20 de enero del propio año disponía, adiciones al decreto de 24 de Septiembre de 1943 en el sentido de otorgar los beneficios del mismo a los locales destinados para el expendio de artículos de primera necesidad, conteniendo los siguiente:

"Considerando que por decreto del 10 de julio del mismo año de 1942, se previno que no podían aumentarse en ningún caso ni por ningún motivo las rentas de las casas, departamentos, viviendas y cuartos alquilados o rentados en el Distrito Federal, que por diverso decreto del 4 de septiembre de 1943, se prorrogaron, en beneficio de los inquilinos, por todo el tiempo que durara el estado de guerra en que se encuentra la República, los contratos de arrendamiento de casa-habitación que se encuentren en vigor, ya sea que se trate de los celebrados a plazo fijo o por tiempo indeterminado".

"Considerando que entre las causas de encarecimiento de los precios de los artículos de primera necesidad figura el alza de las rentas de los locales en que se venden dichos artículos, por lo que para combatir ese factor de encarecimiento de la vida y lograr que se hagan efectivos los precios topes que a dichos artículos de

primera necesidad ha fijado el gobierno, se hace indispensable proteger a los comerciantes en dichos artículos contra el aumento en sus gastos generales, que signifiquen el alza de las rentas de los locales que ocupan".

"Art. 1.- Se adiciona el decreto de Septiembre de 1943, en los siguientes términos".

"Por todo el tiempo que dure el estado de guerra en que se encuentra la República se prorrogarán en el Distrito Federal, en beneficio de los inquilinos, los contratos de arrendamiento, de toda clase de locales, departamentos, accesorias, viviendas, etc, en que, de hecho, y sean cuales fueren las estipulaciones que respecto al uso de dicho locales contengan los respectivos contratos de arrendamiento, se encuentran instalados cualquiera de los siguientes giros comerciales, misceláneas, estanquillos, recaudería, tortillerías, hueverías, fruterías, molino de nixtamal, cremerías, carbonerías y expendio de pan".

"Art. 2.- Quedan subsistentes todas y cada una de las disposiciones de los decretos del 10 de julio de 1942 y 24 de septiembre de 1943, las cuales por lo tanto, serán aplicables a los contratos de arrendamiento a que se refiere el presente decreto, y las infracciones a los preceptos del mismo".

Como lo menciono anteriormente, mediante este decreto se va más a fondo del problema del arrendamiento que imperaba en la

época, mediante el cual para evitar alzas en los precios de las rentas, los contratos de arrendamiento destinados para locales comerciales que su fin era expender artículos de primera necesidad, también eran prorrogados especificando, tales artículos.

Con los decretos anteriormente citados, los arrendamientos de casa-habitación en las zonas urbanas y ciertos locales destinados al comercio, se congelaron las rentas, estableciendo que los precios de las mismas no podrían ser elevadas de ninguna forma, eso es en cuanto al pago de las rentas; en cuanto al plazo, estos contratos quedaron prorrogados indefinidamente y en otros casos se suspendieron o modificaron algunas de las causas de rescisión o terminación de éstos, previstas en el Código Civil.

Una vez que se levantó el estado de emergencia del país, y las garantías individuales volvieron a surtir sus plenos efectos, se ratificaron los decretos a que se ha hecho mención y les continuaron leyes como la del 11 de febrero de 1946, publicada en el "Diario Oficial" de la Federación del 8 de mayo de ese mismo año, la cual disponía lo siguiente:

"No se aumentaran los precios del arrendamiento de las casas o locales, así como se consideran forzosamente prorrogados los plazos de arrendamiento en beneficio de los inquilinos".

"Art. 1.- Los precios de los arrendamientos de las casas o locales destinados: a) Exclusivamente a la habitación del inquilino y de sus familiares; b) Los ocupados por trabajadores a domicilio o, c) Por talleres de familiares, no podrán ser aumentados y los plazos de los arrendamientos se considerarán forzosamente prorrogados en beneficio de los inquilinos por todo el tiempo que dure en vigor el presente decreto".

"Art. 2.- En caso de mejoras a una propiedad que justifiquen un aumento de rentas, se requerirá autorización judicial previa, que las justiprecie y que se tramitará en la vía sumaria, con la intervención del Ministerio Público, quien será considerado como parte".

"Art. 3.- Las casas o locales a que se refiere el artículo primero, en caso de nuevos arrendamientos por desocupación, deberán rentarse al mismo precio que el estipulado en el último contrato".

"Art. 4.- El Gobierno del Distrito Federal por conducto del órgano que determina, conocerá de las violaciones al presente decreto, sin perjuicio de la intervención de la autoridad judicial, en los casos de su competencia, e impondrá a los infractores una multa igual al importe del aumento de los alquileres o arrendamientos calculados en el periodo de un año".

"Art. 5.- Las disposiciones del presente decreto son de orden público, y por lo mismo no pueden ser renunciadas en perjuicio de los inquilinos. Cualquier estipulación que se haga en oposición a este decreto, no producirá ningún efecto legal".

"TRANSITORIO"

"Unico.- El presente decreto entrará en vigor el día de su publicación en el "Diario Oficial" y tendrá vigencia máxima de dos años, quedando facultado el Presidente de la República, para anticipar la terminación de su vigencia, si las condiciones generales del Distrito Federal así lo requieren".

El anterior decreto viene a reanudar lo dispuesto por el artículo cuarto del Decreto de fecha 24 de julio de 1942; ya que nuevamente interviene el Ministerio Público como parte para el caso de una controversia de arrendamiento, dándole intervención al ministerio público en cuestiones de arrendamiento, además del Poder Judicial. En este decreto de igual forma se prohibió el aumento de las rentas, se prorrogaron los contratos de arrendamiento por dos años y las normas que contienen son de orden público y lo que se estipulase en contrario no surtiría efecto alguno.

Asimismo se dictó el decreto del 30 de diciembre de 1947, publicado en el "Diario Oficial" al siguiente día de ese mismo año, conteniendo lo siguiente:

"No podrán ser aumentadas las rentas de las casas o locales destinadas a los usos que indica, así como que los plazos de arrendamiento se considerarán forzosamente prorrogados hasta por un año, en beneficio de los inquilinos".

"Art. 1.- Las rentas de las casa o locales destinados;"

"a) Exclusivamente a la habitación que ocupe el inquilino y los miembros de su familia que vivan con él de una manera permanente; b) Los ocupados por trabajadores a domicilio; c) Los ocupados por talleres familiares, no podrán ser aumentadas y los plazos de arrendamiento se considerarán forzosamente prorrogados hasta por el término de un año en beneficio de los inquilinos".

Se exceptuaron de lo dispuesto en el párrafo anterior las rentas de casa o locales, cualquiera que fuese su destino, superiores a \$300.00 mensuales.

"Art. 2.- El arrendatario no puede subarrendar la casa arrendada en todo o en parte ni ceder sus derechos sin consentimiento del arrendador, si lo hiciere quedara rescindido el contrato de arrendamiento de pleno derecho".

"Art. 3.- Se crea una comisión integrada por tres personas que designará el Jefe del Departamento del Distrito Federal, para que estudie el aumento de las rentas en caso de mejoras a una propiedad o en aquellos casos en que se justifique plenamente, tomando también en cuenta la capacidad económica de los inquilinos. Dicha comisión empezará a funcionar quince días después de que entre en vigor el presente decreto, y tendrá facultad para autorizar y justipreciar el

aumento de rentas cuándo esté debidamente justipreciado".

"Art. 4.- Las casas o locales a que se refiere el artículo primero en caso de nuevos arrendamientos por desocupación, deberán arrendarse al mismo precio que el estipulado en el último contrato, salvo los casos de autorización de aumento concedido por la comisión a que se refiere el artículo tercero anterior".

"Art. 5.- El Departamento del Distrito Federal, por conducto del órgano que determinó, conocerá de las violaciones del presente decreto, sin perjuicio de la intervención de la autoridad judicial, en los casos de su competencia, e impondrá a los infractores una multa igual al importe del aumento de los alquileres o arrendamientos en el período de un año".

"Art. 6.- Las disposiciones del presente decreto son de orden público y por lo mismo, no pueden ser renunciadas en perjuicio de los inquilinos, cualquier estipulación que se haga en oposición a este decreto no producirá ningún efecto legal".

"TRANSITORIOS"

"Art. 1.- El presente decreto deroga el del 11 de febrero de 1946, publicado en el Diario Oficial del día 8 de mayo del mismo año, por el cual se congelaron las rentas y se prorrogaron los plazos de los arrendamientos en beneficio de los inquilinos".

"Art. 2.- Este decreto entrará en vigor el día de su publicación en el Diario Oficial y tendrá una vigencia máxima de un año quedando facultado el Presidente de la República para anticipar la terminación de su vigencia, si las condiciones generales del Distrito Federal, así lo requieren".

Con el decreto anteriormente transcrito, en el mismo sentido que los demás se protegían los derechos del arrendatario, prorogando los contratos de arrendamiento por un año más, prohibiendo el aumento de las rentas, cuando la renta excedía a \$300.00. Además ya se empiezan a tomar medidas para el caso de que el inquilino hiciese uso indebido de sus derechos; como en el caso de que subarrendara la finca arrendada, de pleno derecho se rescindiría su contrato respectivo. Se creó una comisión tripartita, cuya función sería el estudio para la determinación de un posible aumento a las rentas, siempre y cuando se hubiesen hecho mejoras a la finca arrendada.

En caso de desocupación del inmueble, para el nuevo arrendamiento, el precio de la renta sería la estipulada en el último contrato. Y el arrendador que infringiera lo dispuesto por el decreto antes mencionado sería sancionado hasta por la cantidad de lo que resulte del aumento del alquiler multiplicado por doce meses; es decir si se aumentó \$20.00 respecto de la renta señalada en el último contrato, multiplicando dicha cantidad por doce nos daba una multa de \$240.00.

El Decreto de 24 de diciembre de 1948, publicado en el "Diario Oficial" de la Federación, el día 30 de diciembre de ese mismo año, disponía lo siguiente:

"Es propósito del ejecutivo a mi cargo, someterse a la mayor brevedad posible de esa H.Cámara, un proyecto de ley que regule de modo definitivo los arrendamientos urbanos. En él habrán de determinarse las modalidades o condiciones a que deberá sujetarse el contrato de arrendamiento de casa-habitación o locales destinados a comercios o industrias. Pero la proximidad del término en que expira la vigencia del decreto de descongelamiento de rentas de fecha 30 de diciembre de 1947, y publicado en el "Diario Oficial" de la Federación del 31 de diciembre del mismo año y mes, y tomadas en consideración las condiciones sociales y económicas del momento, obligan a expedir con carácter transitorio, una ley que prorrogue los contratos de arrendamiento de las casas o locales destinados a habitación y a comercio o industrias, congelándose a la vez, la rentas de los locales destinados a comercios o industrias, que hasta ahora han podido fijarse libremente".

El contenido del decreto de referencia es el siguiente:

"Art. 1.- Se prorrogarán por ministerio de ley sin alteración de ninguna de sus cláusulas, salvo lo que dispone el artículo siguiente: los contratos de arrendamiento de las casas o locales que en seguida se mencionan".

- "a) Los destinados exclusivamente a la habitación que ocupen el inquilino y los miembros de su familia que vivan con él;"
- "b) Los ocupados por trabajadores a domicilio;"
- "c) Los ocupados por talleres, y"
- "d) Los destinados a comercio o industria".

"Art. 2.- No quedan comprendido en la prórroga que establece el artículo anterior, los contratos que se refieran:"

- "I.- A casas destinadas para habitación, cuando las rentas en vigor de la fecha del presente decreto sean mayores de trescientos pesos;"
- "II.- A casas o locales que el arrendador necesite habitar y ocupar para establecer en ellos una industria o comercio de su propiedad, previa justificación ante los tribunales de este requisito".
- "III.- A las casas o locales destinados a cantinas, pulquerías, cabaretes, centros de vicio, explotación de juegos permitidos por la ley, y a salones de espectáculos públicos, como teatros, cinematógrafos y circo".

"Art. 3.- Las rentas estipuladas en los contratos de arrendamiento que se prorrogan por la presente ley y que no hayan sido aumentadas desde el 24 de julio de 1942, podrán serlo en los términos siguientes:"

- "a) De más de cien a doscientos pesos, hasta un 10%";
- "b) De más de doscientos pesos a trescientos pesos, hasta un 15%";
- "c) Las rentas que no excedan de cien pesos, no podrán

ser aumentadas",

- "d) Los aumentos que establece este artículo tercero del decreto que se analiza, no rige para los locales destinados a comercio o industria, cuyas rentas quedan congeladas".

"Art. 4.- La prórroga a que se refieren los artículos anteriores, no priva a los arrendadores del derecho a pedir la rescisión del contrato y la desocupación del predio y en los casos previstos por el artículo 7° de esta Ley".

"Art. 5.- En los casos previsto en el artículo anterior; los arrendatarios tendrán derecho a una compensación por la desocupación del local arrendado, que consistirá:"

- "a) En el importe del alquiler de tres meses, cuando el arrendatario sea de un local destinado a habitación"
- "b) En la cantidad que fijen los Tribunales Competentes tratándose de locales destinados a comercio o industria, tomando en consideración los siguientes elementos":

"Los guantes que hubiera pagado el arrendatario, el crédito mercantil de que éste goce, la dificultad de encontrar un nuevo local y las indemnizaciones que en su caso tenga que pagar a los

trabajadores a su servicio, conforme a la resolución que dicten las autoridades del trabajo".

"Art. 6.- Cuando el arrendador haga uso del derecho que concede el artículo cuarto, deberá hacerlo saber al arrendatario de una manera fehaciente y con seis meses de anticipación, si se trata de un establecimiento mercantil o industrial".

"El arrendatario no estaba obligado a desocupar el local arrendado en los plazos fijados en el párrafo anterior, mientras el arrendador no garantizase suficientemente el pago de la compensación a que se refiere el artículo 5°".

"Art. 7.- Procede la rescisión del contrato en los siguientes casos":

- "I. Por falta de pago de tres mensualidades, a no ser que el arrendatario exhiba el importe de las rentas adeudadas antes de que se lleve a cabo la diligencia de lanzamiento".
- "II. Por el subarrendamiento total o parcial del inmueble sin consentimiento expreso del propietario",
- "III. Por traspaso expreso, cesión expresa o tácita de los derechos derivados del contrato de arrendamiento sin la expresa conformidad del arrendador".
- "IV. Por destinar el arrendatario, sus familiares o sub-arrendatarios, el local arrendado a usos distintos del convenido en el contrato".
- "V. Porque el arrendatario o el sub-arrendatario lleven a cabo, sin consentimiento del propietario, obras de tal naturaleza que alteren substancialmente, a juicio de peritos, las condiciones del inmueble".
- "VI. Cuando el arrendatario, sus familiares, sirvientes o subarrendatarios causen daños al inmueble arrendado que no sean la consecuencia del uso

- normal".
- "VII. Cuando la mayoría de los inquilinos de una casa, soliciten con causa justificada, del arrendador, la rescisión del contrato de arrendamiento, respecto de algunos de los inquilinos".
- "VIII. Cuando la finca se encuentre en estado ruinoso que haga necesaria su demolición total o parcial, a juicio de peritos".
- "IX. Cuando las condiciones sanitarias de la finca exijan su desocupación a juicio de las autoridades sanitarias".

"Art. 8.- Las rescisión del contrato por las causas previstas en el artículo anterior, no da derecho al inquilino al pago de indemnización alguna".

"Art. 9.- Serán nulos de pleno derecho los convenios que en alguna forma modifiquen el contrato de arrendamiento, en contravención a las disposiciones de esta ley. Por tanto, no producirán efectos jurídicos los documentos escritos por los inquilinos, con el objeto de pagar rentas mayores que las autorizadas por esta ley".

"TRANSITORIOS"

"Art. 1.- La presente ley empezará a regir el primero de enero de 1949".

"Art. 2.- Queda derogado el decreto de 11 de diciembre de 1947, publicado en el Diario Oficial de la Federación del mismo mes y año, que congeló las rentas de las casas o locales destinados a habitación".

"Art. 3.- Se derogan los artículos del Código Civil y de Procedimientos Civiles que se opongan a las disposiciones de la presente ley".

"Art. 4.- Los juicios y procedimientos judiciales en tramitación que tengan por objeto la terminación del contrato de arrendamiento por haberse concluido el plazo estipulado, y que están comprendidos en el artículo 1º de esta ley, se sobreseerán sea cual fuere el estado en que se encuentran".

"Art. 5.- En los procedimientos judiciales o administrativos, pendientes de resolución ante las autoridades correspondientes, los interesados podrán hacer valer los beneficios que le concede la presente ley".

El decreto anteriormente referido, fue el que se conservó por más tiempo que cualquier otro dictado respecto de los arrendamientos de inmuebles de esta Ciudad, causando con ello que la riqueza se estancara, por falta de circulación de la misma, puesto que al decretarse el congelamiento del precio de las rentas, estas de ninguna forma podrían aumentarse, ocasionando con ello que los propietarios de las fincas arrendadas perdieran su interés por conservarlas en buen estado, trayendo como consecuencia que las mismas se deterioraran y perdieran su valor comercial.

Asimismo, hubo reformas al Código Civil en cuestión de arrendamiento de casa-habitación mediante los decretos publicados en el Diario Oficial de la Federación, de fechas 7 de febrero de 1985, 30 de diciembre de 1992, 21 de junio y 23 de septiembre de 1993, los cuales por su importancia se estudian en el Capítulo III de este trabajo.

B. CARACTERISTICAS.

1.- El arrendamiento por su naturaleza, es un contrato traslativo del uso o goce y además, implica que el arrendatario no debe hacer un uso distinto del convenido, ni contra la naturaleza de la cosa dada en arrendamiento.

Al respecto el maestro Miguel Angel Zamora y Valencia, establece: "El contrato de arrendamiento es aquel por virtud del cual una persona llamada arrendador se obliga a conceder temporalmente el uso y goce de un bien a otra llamada arrendatario, quien se obliga a pagar como contraprestación, un precio cierto".³

Cuando se pacta sobre el uso y goce de la cosa, el arrendatario además de lo anteriormente señalado puede disponer de los frutos de la misma.

"Asimismo el artículo 2398, del Código Civil para el Distrito Federal señala: "Hay arrendamiento cuando las partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso y goce temporal de una cosa, y la otra a pagar por ese uso y goce un precio cierto. El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación, de veinte años para las fincas destinadas

³ ZAMORA Y VALENCIA, MIGUEL ANGEL. Contratos Civiles. Pág.147.

al comercio o a la industria".

2.- Como lo señala el último párrafo del artículo antes transcrito, el arrendamiento es siempre temporal, puesto que siempre debe ser por tiempo definido, estipulando la ley los plazos máximos de duración como, hasta de diez años para los inmuebles cuyo destino sea de habitación.

Hasta de veinte años, cuando el uso de la cosa arrendada sea para giro comercial, o bien cuando el arrendamiento de un inmueble sea con la finalidad de destinarlo para una industria.

De lo anterior debemos tomar en cuenta que también el arrendamiento que tenga como destino el de casa-habitación, su duración mínima debe ser de un año, salvo pacto en contrario.

De acuerdo a las reformas del 21 de julio y 23 de septiembre de 1993 existen dos campos de aplicabilidad para los contratos de arrendamiento, dependiendo del tiempo de la celebración del mismo en íntima relación con la entrada en vigor con los decretos antes mencionados. Por tanto los contratos celebrados antes del 19 de octubre de 1993 su duración mínima será por un año prorrogables por dos años más a voluntad del arrendatario.

Asimismo, los contratos de arrendamiento celebrados con

posterioridad a los decretos mencionados y la entrada en vigor de los mismo, es decir, después del 19 de octubre de 1993 su duración mínima será de un año con la salvedad de que dicho plazo es renunciáble dado que dicha disposición vigente de acuerdo al Artículo 2448-C del Código Civil no es de orden público e interés social.

En efecto, el artículo 2448-C, del Código Civil vigente para el Distrito Federal, señala: "La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para el arrendador y el arrendatario, que será prorrogable a voluntad del arrendatario, hasta por dos años más, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas". (Esto es para contratos anteriores al 19 de octubre de 1993 y posteriores cuando la relación contractual se renueve y hasta el 19 de octubre de 1998).

3.- El contrato de arrendamiento es oneroso toda vez que al transmitir el arrendador el uso y goce de la cosa, el arrendatario debe pagar por ello un precio cierto.

El maestro Manuel Borja Soriano señala que el contrato oneroso "es aquel en que se estipula provechos y gravámenes recíprocos"⁴

⁴ BORJA SORIANO MANUEL. Teoría General de las Obligaciones. Pág. 115.

Al respecto el artículo 2399 de la legislación sustantiva de la materia, dispone: "La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa, con tal de que sea cierta y determinada".

Cabe señalar que en los arrendamientos de inmuebles destinados para el uso de la habitación, el precio de la renta además de ser cierta y determinada, debe consistir en dinero, según lo prevé el artículo 2448-D del Código Civil, que a continuación se transcribe:

"Artículo 2448-D "para los efectos de éste capítulo la renta deberá estipularse en dinero".

4.- El contrato de arrendamiento se clasifica como principal, por que no requiere de otro para su existencia.

5.- Es bilateral, por que existen derecho y obligaciones para las partes contratantes, tales como son:

- a) Para el arrendador, otorgar el uso y goce de la finca arrendada, garantizar el uso y goce pacífico del inmueble y entregarlo en condiciones salubres para ser habitable, etc.
- b) Para el arrendatario, de casa habitación, a pagar

el precio de la renta en moneda nacional, utilizar la finca arrendada para el uso convenido (habitación) caso concreto de estudio.

6.- Es formal, porque debe celebrarse por escrito, según lo previsto por el Artículo 2448-F del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

7.- Las prestaciones en el contrato de arrendamiento son de tracto sucesivo porque las obligaciones y derechos de las partes no pueden cumplirse en un sólo acto, ya que requiere de lapsos para cumplirlas.

Art. 2447.- "En los arrendamientos que han durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene éste derecho si está al corriente en el pago de las rentas, a que, en igualdad de condiciones, en caso de venta sea preferido en los términos del artículo 2448-J de este Código".

C) DIFERENCIAS CON OTROS TIPOS DE ARRENDAMIENTOS.

Para lo anterior debemos considerar que el contrato de arrendamiento puede ser civil, mercantil y administrativo.

En efecto, el maestro Ricardo García Treviño, señala: "El arrendamiento tiene el carácter de Civil por exclusión es decir,

cuando no sea Mercantil ni Administrativo".⁵

Ahora bien, el contrato de arrendamiento mercantil, es aquel por medio del cual el arrendador con propósito de especulación comercial, se obliga a proporcionar el uso y goce pacífico de un bien mueble al arrendatario, quien debe pagar por ello un precio remunerativo.

Lo anterior se deduce de lo dispuesto por el artículo 75 del Código de Comercio al establecer en su fracción primera lo siguiente:

"Art. 75. La ley reputa actos de comercio":

"I. Todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres verificados con propósito de especulación mercantil, de mantenimientos, artículos muebles, etc.".

En esa virtud, podemos decir que los contratos de arrendamiento mercantiles, son aquellos que tienen por objeto el alquiler única y exclusivamente de bienes muebles, a cambio de un precio lucrativo.

Es de hacer notar que el precepto legal antes citado hace la

⁵ TREVIÑO GARCÍA RICARDO. Contratos Civiles y sus Generalidades. Pág. 222.

diferencia por cuanto a que habla de alquiler y no de arrendamiento, por lo que en materia mercantil el arrendamiento puede nominarse alquiler.

Ahora bien, en el contrato mercantil una de las partes asume un riesgo, pero a cambio de ello obtiene un gran beneficio de carácter económico y por eso es preponderantemente especulativo.

El maestro Rafael De Pina Vara, nos dice respecto al arrendamiento mercantil que: "Los alquileres efectuados con propósito de especulación, de artículos, muebles o mercaderías (artículo 75, fracción I, Código de Comercio). En todo caso el arrendamiento de bienes inmuebles queda regido siempre por el Derecho Civil, ya que es de naturaleza esencialmente civil."⁶

Deduciendo también que el contrato de arrendamiento contemplado por el derecho civil, se da cuando su objeto indirecto recae sobre el uso y goce pacífico de bienes inmuebles o bien sobre muebles sin afán de lucro mercantil.

Un ejemplo claro de contrato de arrendamiento mercantil es cuando una persona siendo titular de una empresa de transporte proporciona a otra un camión, para que bajo de la segunda se

⁶ DE PINA VARA, RAFAEL. Derecho Mercantil Mexicano. Pág. 24.

realicen transportes de personas o de cosas, es claro que no habrá contrato de transporte sino de arrendamiento de vehículos.

El contrato administrativo en general, de acuerdo a la doctrina, no hay un criterio bien definido para determinar en forma precisa cuando se está celebrando un contrato meramente administrativo.

En efecto, algunos autores señalan que se debe atender a si el Estado interviene como parte contratante y con tal investidura celebra el contrato, o de acuerdo a la finalidad que se persiga, como lo sería el interés público o social, luego entonces se estaría ante un contrato administrativo.

Para el maestro Gabino Fraga, el contrato administrativo, es aquel: "cuando el objeto o finalidad del contrato esta íntimamente vinculado al cumplimiento de las atribuciones estatales de tal manera que las satisfacción de las necesidades colectivas no sea indiferente a la forma de ejecución de las obligaciones contractuales, entonces se estará en el dominio del contrato administrativo".⁷

⁷FRAGA GABINO. Derecho Administrativo. Pág. 400.

En cuanto al contrato de arrendamiento administrativo en forma específica, este se da cuando los bienes objeto del contrato pertenecen a la Federación, a los Estados o a los Municipios, pues el artículo 2411 del Código Civil, dispone lo siguiente:

"Art. 2411. Los arrendamiento de bienes nacionales, municipales o establecimientos públicos estarán sujetos a las disposiciones del derecho administrativo, y en lo que no lo estuvieren, a las disposiciones de este título".

Por tanto, cabe hacer notar que, las disposiciones legales aplicables al contrato de referencia, son las del derecho administrativo y en forma supletoria las del Código Civil para el Distrito Federal.

Ahora bien, es menester señalar, que atendiendo a las partes que celebran el contrato de arrendamiento y en la que intervengan la Federación, los Estados o los Municipios, como parte arrendataria deberá sujetarse dicho contrato a las disposiciones del Código Civil, pues el precepto legal antes transcrito especifica claramente y hace la diferencia que serán aplicables las disposiciones de derecho administrativo, sólo cuando los bienes dados en arrendamiento pertenezcan a las entidades citadas y por tanto fungiendo las mismas como parte arrendadora de dichos bienes.

Una vez hecha la aclaración sobre los diversos tipos de

arrendamiento, señalaremos las diferencias que existen, en cuanto al contrato de arrendamiento civil, entre el lo. de casa-habitación con el 2o. del local comercial, pues que aunque los dos son civiles, en cuanto a su regulación tienen las siguientes diferencias:

- I. En el primer tipo de arrendamiento, el plazo mínimo del arrendamiento debe de ser de un año, prorrogable para el arrendatario hasta por dos más, de acuerdo al Artículo 2448-C, del Código Civil vigente (para contratos de arrendamientos celebrados antes del 19 de octubre de 1993) y en el segundo el plazo puede ser pactado libremente por las partes y aún ser de término voluntario o sea sin un plazo expresamente fijado. En este último supuesto se le aplican normas supletorias.
- II. En el primer contrato citado y que es materia de estudio en relación con el segundo, se diferencia que en aquél existen derechos especiales para el arrendatario que son de orden público e interés social y, por lo tanto, irrenunciables, mientras que en un segundo, se deja en libertad a las partes para contratar de acuerdo a sus intereses y posibilidades.
- III. En el primer contrato, el término del mismo será por el término mínimo de un año, prorrogable a voluntad del arrendatario por dos años más, con un incremento a la renta de un 85% sobre el incremento al salario mínimo general vigente para el Distrito Federal, esto es para contratos de arrendamiento celebrados antes del 19 de octubre de 1993. Para los contratos celebrados con posterioridad al 19 de octubre de 1993 el término será por un año salvo pacto en contrario.
En el segundo de los contratos nombrados el término queda sujeto a la voluntad de las partes así como su incremento para el caso de renovación.

Como se puede apreciar las diferencias entre estas dos clases de Arrendamiento son enormes, siendo similares las diferencias entre el arrendamiento de un inmueble destinado a la habitación respecto del destinado para industria.

D) DEFINICION.

El contrato de arrendamiento, como lo vimos anteriormente se encuentra desde la época de los Romanos, en la figura de la "*Locatio Conductio Rerum*".

En nuestro país en el Código Civil de 1870, se contempla la regulación del arrendamiento. En cuanto a la protección del inquilino como quedó anotado se comienza a legislar en virtud del estado de guerra en que se encontraba la República Mexicana; promulgándose en beneficio de los arrendatarios los decretos que ya han sido tratados páginas anteriores.

Ramón Sánchez Medal, define el arrendamiento en la forma siguiente: "El contrato de arrendamiento es aquel por virtud del cual una persona llamada arrendador se obliga a conceder el uso o goce de un bien a otra llamada arrendatario, quien se obliga a pagar como contraprestación un precio cierto".⁸

⁸ SANCHEZ MEDAL, RAMON. De los Contratos Civiles. Pág. 229.

El maestro Rafael De Pina señala: "En términos generales el contrato de arrendamiento se define como aquel en cuya virtud una parte cede a otra el uso y disfrute temporal de una cosa o derecho mediante un precio cierto"⁹

El Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 2398, señala: "Hay arrendamiento cuando las partes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso un precio cierto".

De lo anterior podemos definir que el contrato de arrendamiento para casa-habitación, es aquel por virtud del cual el arrendador se obliga a conceder al arrendatario el uso y goce de un inmueble destinado a casa-habitación, quien a su vez se compromete a pagar por ello un precio cierto llamado renta.

⁹DE PINA RAFAEL. Derecho Civil Mexicano. Pág. 98.

C A P I T U L O S E G U N D O

ELEMENTOS Y REQUISITOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA CASA-HABITACION.

Todo contrato debe contener, para nacer al mundo jurídico y por lo tanto existir, elementos esenciales. También requiere de requisitos de validez para surtir sus plenos efectos jurídicos. Para hacer el estudio de los mismos seguiremos la clasificación que al respecto hace nuestro código civil vigente y el cual distingue como elementos esenciales: el consentimiento y el objeto; y como de validez: la capacidad; objeto, motivo, o fin lícito; voluntad libre y cierta y la forma. Así lo disponen los siguientes preceptos del cuerpo legal citado:

"Art. 1794.- Para la existencia del contrato se requiere":

- "I. Consentimiento, y"
- "II. Objeto que pueda ser materia del contrato."

"Art. 1795.- El contrato puede ser invalidado:"

- "I. Por la incapacidad legal de las partes o de una de ellas;"
- "II. Por vicios del consentimiento;"
- "III. Porque su objeto, o su motivo o fin sea ilícito;"
- "IV. Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece."

ELEMENTOS ESENCIALES

1. **CONSENTIMIENTO.** Es el acuerdo de las voluntades de las partes contratantes, respecto de un punto de interés jurídico, para la creación o transmisión de derecho y obligaciones.

Rafael Rojina Villegas, define el consentimiento como: "El acuerdo de voluntades que tiene por objeto la creación o transmisión de derechos y obligaciones".¹⁰

El Código Civil en el artículo 1803 señala:

"El consentimiento puede ser expreso o tácito. Es expreso cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos. El tácito resultará de hechos o actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente."

En el contrato de arrendamiento para casa-habitación debe de existir la voluntad de las partes para obligarse entre sí, respecto a un inmueble destinado a la vivienda y en condiciones de ser habitable. Si no hay ese ánimo del arrendador y el arrendatario, dicho contrato no existe, por ser el consentimiento un elemento esencial del referido contrato.

¹⁰ ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. Derecho Civil Mexicano. Pág. 271.

El consentimiento como lo señala el precepto legal antes transcrito, se manifiesta de dos formas: puede ser tácito o expreso. Tácito es, cuando los actos de las partes contratantes presuponen llevarlo a cabo; y el expreso puede ser verbal o en la forma escrita.

Al respecto Froylan Bañuelos Sánchez, nos dice: "Consentimiento, es la adhesión de uno a la voluntad del otro; o el concurso mutuo de la voluntad de las partes sobre un hecho que aprueban con pleno conocimiento. El consentimiento es expreso o tácito: expreso es el que se manifiesta por palabras o señales, y tácito el que se infiere de los hechos".¹¹

Ahora bien, para que se de el consentimiento, necesariamente debe de existir primero una oferta o policitud respecto de un punto de interés jurídico y posteriormente la aceptación.

En el caso concreto tanto arrendador como arrendatario pueden indistintamente hacer la policitud u oferta y según corresponda con la aceptación de la otra, se formará el consentimiento, que debe coincidir con todo aquello que las partes quieran obligarse, teniendo para ello la capacidad para hacerlo.

¹¹ BAÑUELOS FROYLAN. De la Interpretación de los Contratos y de los Testamentos. Pág. 88.

Así mismo, es de hacer notar que en la práctica, para la celebración del contrato de arrendamiento el arrendador es quien estipula las condiciones de dicho contrato y el arrendatario únicamente se adhiere a las mismas, pero no por ello deja de ser un verdadero contrato dado que para que exista éste, necesariamente debe existir la voluntad del arrendatario.

Al respecto el maestro Gutiérrez y González nos dice que el contrato de adhesión no es propiamente un contrato sino un guión administrativo al señalar lo siguiente:

"Se tiene así que estos mal llamados contratos de adhesión no responden a la idea que se tiene del contrato, aunque en ellos aparezca en la superficie dos voluntades respecto de un objeto. Es esa una semejanza con el contrato pero con base en ese simple parecido asimilarlos es de formar la nueva figura"¹²

2. OBJETO. Para que el contrato de arrendamiento pueda existir debe haber un objeto, el cual puede consistir en:

- a) Objeto directo, y
- b) Objeto indirecto.

¹² GUTIERREZ Y GONZALEZ, ERNESTO. Derecho de las Obligaciones.
Págs. 391 y 392.

El objeto directo, son las contraprestaciones que las partes están obligadas a hacer.

El objeto indirecto es la cosa en sí.

Rafael Rojina Villegas, al respecto menciona: "El objeto directo, que es crear o transmitir obligaciones en los contratos, y el objeto indirecto, que es la cosa o el hecho que asimismo son el objeto de la obligación que engendra el contrato. A su vez, en la obligación el objeto directo es la conducta del deudor, y el indirecto la cosa o el hecho relacionado con dicha conducta".¹³

El Código Civil en su artículo 1824, nos dice: "son objeto de los contratos: I. La cosa que el obligado debe dar. II. El hecho que el obligado debe hacer o no hacer".

Así, tenemos que el objeto directo en el contrato de arrendamiento para casa-habitación, son las obligaciones del arrendador, que será: transmitir el uso o goce de un inmueble de su propiedad o que tenga sobre él facultades para hacerlo. En cambio la obligación del arrendatario es pagar por ese uso o goce un precio cierto y en dinero.

¹³ ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. Ob. Cit. Pág. 6.

Miguel Angel Zamora y Valencia; señala en relación a la cosa: "El principio general es que todos los bienes pueden ser objeto de un contrato de arrendamiento, y excepciones son que no pueden ser objeto de ese contrato los derechos estrictamente personales, los bienes que la ley prohíbe expresamente arrendar y aquellos que se consumen con su primer uso".¹⁴

Ahora bien, la cosa u objeto indirecto debe de ser posible físicamente, es decir, que exista en la naturaleza o que pueda llegar a existir jurídicamente, es decir que se encuentre dentro del comercio y sea determinado o determinable. Por consiguiente, una cosa que no exista en la naturaleza ni pueda llegar a existir, no puede ser objeto de una convención; tampoco las que están fuera del comercio.

Sobre el particular el Código Civil vigente señala:

"Art. 747.- Pueden ser objeto de apropiación todas las cosas que no estén excluidas del comercio."

"Art. 748.- Las cosas pueden estar fuera del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley."

"Art. 749.- Están fuera del comercio por su naturaleza las que no pueden ser poseídas por algún individuo exclusivamente, y por disposición de la ley, las que ella declare

¹⁴ ZAMORA Y VALENCIA, MIGUEL ANGEL. Ob. Cit. Pág. 148.

irreductibles a propiedad particular."

En esa virtud, el objeto indirecto en el contrato de arrendamiento en estudio, es el inmueble destinado a la casa-habitación.

Ahora bien, el maestro Arturo Fernández Aguirre define que los inmuebles: "son las cosas que, teniendo una situación fija por su naturaleza o por acto del hombre, no pueden transportarse".¹⁵

Asimismo el artículo 750 del Código Civil dispone lo siguiente:

"Art. 750.- Son bienes inmuebles:"

- "I. El suelo y las construcciones adheridas a él;"
- "II. Las plantas y árboles, mientras estuvieren unidos a la tierra y los frutos pendientes de los mismos árboles y plantas mientras no sean separados de ellos por cosechas o cortes regulares;"
- "III. Todo lo que este unido a un inmueble de una manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto a él adherido;"
- "IV. Las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de ornamentación, colocados en edificios o heredades por el dueño del inmueble, en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo;"
- "V. Los palomares, colmenas, estanques de peces o criaderos análogos cuando el propietario los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca y formando

¹⁵ FERNANDEZ AGUIRRE, ARTURO. Derecho de los bienes y de las sucesiones. Pág. 42.

- parte de ella de un modo permanente;"
- "VI. Las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca, directa o exclusivamente a la industria o explotación de la misma;"
- "VII. Los abonos destinados al cultivo de una heredad, que esten en las tierras donde hayan de utilizarse y las semillas necesarias para el cultivo de la finca;"
- "VIII. Los aparatos eléctricos y accesorios adheridos al suelo o a los edificios o el dueño de estos, salvo convenio en contrario;"
- "IX. Los manantiales, estanques, aljibes y corrientes de agua, así como los conductos y las cañerías de cualquiera especie que sirvan para conducir los líquidos o gases a una finca para extraerlos de ella;"
- "X. Los animales que formen el pie de cría en los predios rústicos destinados total o parcialmente al ramo de ganadería, así como las bestias de trabajo indispensables para el cultivo de la finca, mientras están destinadas a ese objeto;"
- "XI. Los diques y construcciones que aún cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa";
- "XII. Los derechos reales sobre inmuebles;"
- "XIII. El material rodante de los ferrocarriles, las líneas telefónicas y telegráficas, y las estaciones radiotelegráficas."

En esa virtud la cosa u objeto indirecto en el contrato de arrendamiento siempre será un bien inmueble de conformidad con la fracción I del artículo en comento.

REQUISITOS DE VALIDEZ.

1. **CAPACIDAD.**- Es la aptitud que tienen las personas para poderse obligar u obtener derechos o cumplir con la obligación de que son titulares.

La capacidad de las personas físicas es de dos formas, la de

goce y la de ejercicio.

- a) **CAPACIDAD DE GOCE:** Es la que todo individuo obtiene por el nacimiento en condiciones de viabilidad, aunque para los efectos del Código Civil se le tiene por nacido después de 24 horas de que se haya desprendido del seno materno, perdiéndose esta capacidad sólo con la muerte, Arts. 22 y 337 del Código Civil.
- b) **CAPACIDAD DE EJERCICIO:** En las personas físicas, el maestro Eduardo García Maynes, dice sobre la capacidad: "Suele definirse como la actitud que una persona tiene de ejercitar los derechos cuyo disfrute le corresponde".¹⁶

Asimismo el maestro Raúl Ortiz Urquidi, dice: "La capacidad de goce es la aptitud que toda persona tiene para ser titular de derechos y obligaciones".

"La capacidad de ejercicio es la aptitud que tienen determinadas personas para hacer valer sus derechos y cumplir sus obligaciones por sí mismas".¹⁷

¹⁶ GARCIA MAYNEZ, EDUARDO. Introducción al Estudio del Derecho. Pág. 412.

¹⁷ ORTIZ URQUIDI, RAUL. Derecho Civil. Pág. 297.

Las personas morales también por conducto de sus representantes legales pueden ser titulares de derechos y obligaciones y de acuerdo a sus aptitudes para la cual fueron creadas.

Así, tenemos que la celebración de un contrato de arrendamiento, lo puede hacer válidamente cualquier individuo que tenga como mínimo dieciocho años o los que tengan menos pero por conducto de su representante legal. De lo contrario el contrato citado sería nulo.

2. OBJETO, MOTIVO O FIN LICITOS.

El objeto, como lo vimos en páginas anteriores, es indirecto cuando nos referimos a la cosa material; y el objeto directo, cuando hablamos de la transmisión o creación de obligaciones, y las cuales consisten en prestaciones, de dar, hacer y no hacer. (Art. 1824 del C.C).

El motivo, como lo señala Ernesto Gutiérrez y González: "Es la razón contingente subjetiva y por lo mismo variable de individuo a individuo, que lo induce a la celebración del acto jurídico".¹⁸

¹⁸ GUTIERREZ Y GONZALEZ, ERNESTO. Ob. Cit. Pág. 267.

El motivo se puede clasificar en factores determinantes, directos e indirectos que tienen las partes contratantes. El directo influye en la voluntad de las dos partes; y en el indirecto sólo en la voluntad de un sujeto que lo llevó a la celebración del contrato.

Al respecto Georges Lutzesco señala: "La causa sirve de enlace entre la manifestación de la voluntad y el objeto del contrato: Entra en contacto con la voluntad desde su fase preparatoria, así como desde las primeras deliberaciones, hasta su conjugación con el acto jurídico, o mejor dicho hasta la exteriorización de la voluntad interna y aclara también en gran medida, la trayectoria de la realización del objeto, principalmente en materia de contratos bilaterales".¹⁹

El fin, es la intención de las partes que pretenden obtener a la celebración del contrato.

Lícito, es toda conducta o hecho que va acorde con las leyes y las buenas costumbres.

En tal virtud, cuando nos referimos al objeto, motivo o fin, se habla de la finalidad que las partes pretenden darle a la

¹⁹ LUTZESCO, GEORGES. Teoría y Práctica de las Nulidades. Pág. 204.

conducta o hecho y al motivo determinante de la voluntad que los condujo a la celebración del contrato. Ya que en sí mismas no pueden ser lícitas ni ilícitas.

El artículo 1830 del Código Civil vigente para el Distrito Federal señala:

"Es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres."

La ilicitud en el objeto motivo o fin, en el contrato de arrendamiento para casa-habitación produce la nulidad absoluta, ya que las normas que lo rigen son de orden público e interés social, para los contratos de arrendamiento celebrados antes del 19 de octubre de 1993 y para los contratos posteriores se rige de conformidad a lo dispuesto por el artículo 2448 del mismo ordenamiento legal antes invocado, en su primer párrafo al señalar lo siguiente: "Las disposiciones contenidas en los artículos 2448-A, 2448-B, 2448-G y 2448-H de este capítulo son de orden público e interés social, por tanto irrenunciables y en consecuencia cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta".

El objeto, motivo o fin en el contrato de arrendamiento para casa-habitación, por parte del arrendador será el transmitir el uso

o goce pacífico de un inmueble de su propiedad o sobre el cual tenga facultades para hacerlo al arrendatario, quien a su vez deberá pagar por ello un precio cierto y el inmueble lo deberá destinar para habitación.

3. VOLUNTAD LIBRE Y CIERTA.

Cuando se forma el consentimiento de las partes al celebrar el contrato, la voluntad de éstas, no debe ser arrancada con violencia, error, lesión ni mala fe, en caso contrario la voluntad estaría viciada, produciendo nulidad relativa (arts. 2227 y 2228 del Código Civil).

Sin embargo, de conformidad con el artículo 2234 del Código Civil dicha nulidad puede ser convalidada por el cumplimiento voluntario que hagan las partes de las obligaciones contraídas.

Lo anterior lo prevén los siguientes preceptos del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

"Art. 17.- Cuando alguno explotando la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de otro; obtiene un lucro excesivo que sea evidentemente desproporcionado a lo que él por su parte se obliga, el perjudicado tiene derecho a elegir entre pedir la nulidad del contrato o la reducción equitativa de su obligación, más el pago de los correspondientes daños y perjuicios..."

La lesión, consiste en que alguna de las partes aprovechándose de la suma ignorancia, extrema necesidad o miseria de otro obtiene de éste ganancias desproporcionadas en relación con lo que se obliga.

El artículo 1812 señala:

"El consentimiento no es válido si ha sido dado por error, arrancado con violencia o sorprendido por dolo."

Violencia es la fuerza tanto física como moral, actual, inminente, grave de un individuo a otro, de tal forma que sea determinante en la voluntad, para que éste acceda a lo que aquel quiera.

El Código Civil del Distrito Federal, en su artículo 1819 señala:

"Hay violencia cuando se emplea la fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud, o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado."

Cuando la voluntad de alguna de las partes contratantes es dada por virtud de la violencia, se produce la nulidad relativa, artículo 2228.

El Error, es la falsa creencia que se tiene sobre la realidad de las cosas.

Al respecto Ernesto Gutiérrez y González señala: "El error es una creencia sobre algo del mundo exterior, que está en discrepancia con la realidad, o bien es una falsa o incompleta consideración de la realidad".²⁰

El Código Civil vigente en el Distrito Federal, en su artículo 1813 dispone:

"El error de derecho o de hecho invalida el contrato cuando recae sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los que contraten, si en el acto de la celebración se declara ese motivo o si se prueba por las circunstancias del mismo contrato que se celebró éste en el falso supuesto que lo motivó y no por otra causa."

El error como vicio de la voluntad, puede ser en la identidad o modalidades de la substancia de la cosa. Produce la nulidad del contrato cuando recae sobre el motivo determinante de la voluntad de los contratantes.

El error en la persona normalmente se da cuando en los contratos de prestaciones a que están obligados las partes contratantes, éstos la deben de realizar personalmente.

²⁰ GUTIERREZ Y GONZALEZ, ERNESTO. Ob. Cit. Pág. 273.

A manera de ejemplo diremos que el error en la sustancia de la cosa y por lo tanto el contrato estará afectado de nulidad, cuando el inmueble que Pedro le renta a José, sólo consta de cocina y baño, creyendo José que tiene tres recamaras, sala, alberca y cancha de tenis.

El dolo, es la serie de artimañas y maquinaciones para hacer caer en el error o mantener en él a uno de los contratantes. La mala fe es la disimulación del error en que se haya una de las partes contratantes, con la finalidad de obtener de la otra una ventaja o simplemente para perjudicarla con la celebración del contrato.

El artículo 1815 del Código Civil, señala:

"Se entiende por dolo en los contratos, cualquier sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes; y por mala fe, la disimulación del error de alguno de los contratantes, una vez conocido."

"El dolo o mala fe será causa de nulidad, cuando en los contratantes sea motivo determinante de la voluntad".²¹

²¹ GUTIERREZ Y GONZALEZ, ERNESTO. Ob.Cit. Pág. 274.

4. LA FORMA.

El consentimiento de las partes que intervienen en el contrato de arrendamiento debe manifestarse expresamente y por escrito, ya que se trata de un contrato formal, tal y como lo dispone el primer párrafo del artículo 2448-F. "Para los efectos de este capítulo el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputará al arrendador".

La falta de forma en el contrato de arrendamiento para casa-habitación produce la nulidad relativa, según lo dispone el ordenamiento legal antes invocado en su artículo 1833, señalando lo siguiente:

"Cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras que éste no revista esa forma, no será válido, salvo disposición en contrario; pero si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se dé al contrato la forma legal."

Como se dijo anteriormente, la nulidad relativa de referencia se convalida con el cumplimiento voluntario que las partes den al contrato.

Ahora bien, mediante el procedimiento que señala el Título Quinto, Capítulo I, del Código de Procedimientos Civiles, en su artículo 193, por los medios preparatorios de juicio en general se

puede formalizar el contrato de arrendamiento llevado a cabo en forma verbal, pidiendo al juez de arrendamiento inmobiliario se mande citar al arrendador o arrendatario en su caso para que bajo protesta de decir verdad declare sobre los hechos relacionados con dicho contrato.

Una vez hecho lo anterior, el arrendador o arrendatario deberá comparecer a la audiencia que el juez señale para absolver posiciones y si no comparece a la primera cita se le fijará una segunda audiencia para que comparezca y en caso de no comparecer se le tendrá por confeso de los hechos de dichos medios preparatorios, quedando con ello configurado el contrato respectivo.

Una vez hecho lo anterior se deberán pedir copias certificadas al juzgado de arrendamiento correspondiente de todo lo actuado en dichos medios preparatorios a juicio. Esta documentación servirá como documento base de la acción para intentar el juicio correspondiente.

Rojina Villegas, señala: "Son contratos formales aquellos en los que el consentimiento debe manifestarse por escrito, como un requisito de validez, de tal manera que si el consentimiento no se manifiesta en escritura pública o privada según el caso, el contrato estará afectado de nulidad relativa. Por consiguiente el contrato formal es susceptible de ratificación expresa o tácita; en

la expresa se observa la forma omitida; en la tácita se cumple voluntariamente el contrato y queda purgado el vicio".²²

Asimismo, el artículo 958 del Código de Procedimientos Civiles señala: "Que para el ejercicio de cualesquiera de las acciones previstas en este título el arrendador deberá exhibir con su demanda el contrato de arrendamiento correspondiente, en caso de haberse así logrado por escrito".

De lo anterior se desprende que para ejercitar cualquier acción ya sea de terminación del contrato, rescisión del referido contrato o pago de rentas, deberá exhibirse el contrato de arrendamiento respectivo.

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

En virtud de que el contrato de arrendamiento, como señalamos anteriormente es bilateral y por tanto contiene para ambas partes contratantes derechos y obligaciones; nos vamos a referir a éstas últimas, ya que a su vez implican un derecho para la contra.

²² ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. Ob.Cit. Pág. 10.

1. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

- a) Conceder el uso y goce temporal de un inmueble, de su propiedad o sobre el cual tenga facultades legales para hacerlo.
- b) Hacer la entrega de la finca arrendada en la forma y términos convenidos, si no hubo plazo para hacerlo, lo hará inmediatamente que fuese requerido.
- c) Hacer la entrega del inmueble con todos sus accesorios, de modo que sea habitable, salubre e higiénica, tal y como lo dispone el artículo 2448-A del Código Civil.
- d) Conservar la finca arrendada en buenas condiciones, haciendo las reparaciones necesarias de tal modo que sirva para el uso convenido (habitación), art. 2448-B.
- e) Respetar el uso y goce del inmueble por el plazo pactado o en su defecto por el plazo mínimo de un año, artículo 2448-C.

Asimismo, por cuanto a los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad al 19 de octubre de 1993, el plazo mínimo del contrato de arrendamiento es por un año prorrogable por dos

años más.

Para los contratos de arrendamiento celebrados con posterioridad al 19 de octubre de 1993 y cuando se trate de nueva relación contractual rige el artículo 2448-C del Código Civil vigente que dispone que todo contrato de arrendamiento será por el tiempo mínimo de un año, más sin embargo, por contener dicho precepto legal disposiciones que no son de orden público e interés social puede pactarse un plazo distinto.

- f)** Garantizar el uso y goce pacífico del inmueble, respondiendo para el caso de evicción de los daños y perjuicios que por ese motivo sufra el arrendatario.
- g)** A respetar la renta convenida en el contrato por el plazo mínimo de un año. Para el caso de prórroga la renta sólo se podrá incrementar hasta un 85% sobre del aumento porcentual que sufra el salario mínimo general del Distrito Federal, según lo previsto por el artículo 2448-C, del Código Civil, esto es para los contratos celebrados antes del 19 de octubre de 1993.
- h)** Registrar el contrato de arrendamiento ante la Tesorería del Distrito Federal y entregar al

arrendatario una copia del mismo debidamente sellada por la autoridad administrativa mencionada, como lo prevé el cuerpo legal invocado en su artículo 2448-G.

- i) A preferir en caso de venta del inmueble arrendado, al arrendatario para su compra dándole el aviso respectivo por escrito precisando términos, condiciones y modalidades de la compra venta.

2. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

- a) Pagar el precio de la renta, en los términos convenidos, como lo prevé el artículo 2425 fracción I.

Respecto al pago el maestro Efraín Moto Salazar lo define en la forma siguiente: "Comúnmente se entiende por pago la entrega de un precio en dinero. Esta idea es incompleta ya que pagar es entregar la cosa debida, o realizar el hecho positivo o negativo, que hubiere prometido".²³

- b) Conservar la finca arrendada en el estado que la recibió, de lo contrario será responsable de los daños y perjuicios que dispone el artículo 2425

²³ MOTO SALAZAR, EFRAIN. Elementos de Derecho. Pág. 241.

fracción II, del Código Civil.

- c) Utilizar la finca arrendada únicamente para habitación. Fracción III del artículo antes señalado.
- d) Pagar el precio de la renta en el lugar convenido a falta de estipulación expresa en el domicilio del arrendatario, artículo 2427.
- e) Hacer las pequeñas reparaciones a la finca arrendada. Art. 2444 y 2467 del Código Civil.
- f) Avisar al arrendador cuando la finca arrendada necesite reparaciones de importancia.
- g) Hacer del conocimiento del arrendador, toda usurpación o novedad dañosa que otro haga o se prepare para hacerla, artículo 2419.
- h) Responder en caso de incendio que por su culpa ocasione a la finca arrendada, artículo 2435 a 2439.
- i) No variar la sustancia de la cosa, por lo tanto no puede alterarla, como lo previene el artículo 2441 del Código Adjetivo a que se ha venido haciendo referencia.
- j) Restituir la cosa en el estado en que la recibió, sólo con el deterioro natural de la misma por habitarla.

C A P I T U L O T E R C E R O

**DIARIO DE DEBATES DE LA CAMARA DE DIPUTADOS RESPECTO A LAS
REFORMAS Y ADICIONES EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO PARA
CASA-HABITACION, EN PARTICULAR SOBRE EL INCREMENTO A LA RENTA.
(D.O.F. 7-II-85).**

En el Diario de Debates de la Cámara de Diputados del 17 de diciembre de 1984, se entró al estudio de las diversas iniciativas de ley y diferentes reformas propuestas al Código Civil en materia de arrendamiento para casa-habitación y las cuales influyeron para las reformas habidas en el Decreto publicado en el "Diario Oficial" de la Federación del 7 de febrero de 1985, formuladas en los siguientes términos:

- a) "Proyecto de iniciativa del ley de defensa del inquilino", formulada por la fracción parlamentaria del Partido Popular Socialista y presentada ante el pleno de la Cámara de Diputados el 7 de noviembre de 1978.
- b) "Ley de arrendamiento de inmuebles para el Distrito Federal", formulada por la fracción parlamentaria del Partido Auténtico de la Revolución Mexicana, presentada ante el pleno de la Cámara el 24 de septiembre de 1978.
- c) "Ley de Vivienda Popular e Inquilinato para el Distrito Federal", formulada por el Diputado Juan Ugarte Cortés, presentada en el pleno de la Cámara el 22 de septiembre de 1981.

- d) "Iniciativa de Ley para crear, reformar, adicionar y derogar diversos artículos del Código Civil y de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Federal de Procedimientos Civiles; de las Leyes Federales de Protección al Consumidor y la de Hacienda del Distrito Federal con relación al arrendamiento de bienes inmuebles en general", formulada por diversos diputados del Partido Revolucionario Institucional, presentado ante el Pleno de la Cámara el 14 de diciembre de 1981.
- e) "Iniciativas de Reformas al Artículo 2399 del Código Civil para el Distrito Federal", formulada por la fracción parlamentaria del Partido Socialista de los Trabajadores y presentada en el pleno de la Cámara el 9 de noviembre de 1982.
- f) "Iniciativa del Reformas al Artículo 2399 del Código Civil para el Distrito Federal", formulada por el Diputado Alberto Salgado Salgado, presentada ante la Comisión Permanente el 16 de febrero de 1983.
- g) "Iniciativa de Decreto de Prórroga en la vigencia de Contratos de Arrendamiento", formulada por el Diputado Héctor Ramírez Cuéllar del Partido Popular Socialista, presentado ante la Comisión Permanente el 27 de abril de 1983.

- h) "Iniciativa de Ley Federal para controlar el precio de las rentas de los inmuebles destinados a habitación, iniciativa de reformas y adiciones al Título VI del Código Civil e iniciativa de reformas a los artículos 202 y 489 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal", formulada por la fracción parlamentaria del Partido Socialista Unificado de México, presentada ante la Gran Comisión el 20 de julio de 1983.

Asimismo se hicieron reuniones de trabajo por la Comisión Especial sobre inmuebles en arrendamiento, integradas de todos los grupos parlamentarios que concurren a la Asamblea Plural y los Señores Diputados Salazar Toledano, González Torres, Aguilar Alcerreca, Conteras Cuevas, Martínez Valdéz, López Ramos y Mariano Piña Olaya.

Las reuniones se hicieron con diversos organismos que tienen relación con los arrendamientos para casa-habitación, haciéndoles proposiciones específicas para la regulación del precio de la renta, la relación jurídica entre arrendador y arrendatario, participación del Estado en la oferta de la vivienda en arrendamiento; relación de los organismos financieros estatales y el crédito para la vivienda en arrendamiento; proposiciones para la transformación de la vivienda dada en arrendamiento, en propiedad;

participación de la Procuraduría Federal del Consumidor para la ágil conciliación de las diferencias entre arrendador y arrendatario. Estímulos Fiscales deseables para la inversión en la construcción de la vivienda en renta.

A continuación se hace mención a las iniciativas de ley propuestas y a la participación de los organismos que fueron tomados en cuenta para las reformas mencionadas.

Proyecto de Ley formulado por el Diputado Alberto Salgado Salgado, del Partido Socialista de los Trabajadores y presentada ante la Cámara de Diputados el 9 de noviembre de 1982.

En esta iniciativa se propone incrementar el número de capítulos que contiene el Título Sexto del Código Civil, creando el décimo capítulo que regule especialmente el arrendamiento de inmuebles para casa-habitación, quedando en los siguientes términos:

"C A P I T U L O X"

ART. 2496. 1.

ART. 2496. 2.

"Art. 2496-4.- Concluido el periodo de prórroga legal u obligatoria a que se refiere el artículo 2496-2 de este capítulo,

en cualquier tiempo o antes de su conclusión podrá el arrendatario demandar la prórroga judicial por otros dos años mas, quedando obligado a pagar un incremento de solamente el 15% sobre el importe de la renta que se pago durante el periodo de la prórroga legal, esté o no al corriente en el pago de las rentas".

"Art. 2496-5.- A partir de la demanda de prórroga quedará obligado el arrendatario a consignar mensualmente y en cualquier día de cada mes el importe de la renta que venia pagando, con el 15% adicional especificado en el anterior; y en caso de que omita hacer la consignación de tres mensualidades se sobreseerá el juicio a instancia de parte".

"Art. 2496-6.- Concluido el juicio de prórroga o llegado el término de dos años sin que haya resuelto se decretará su sobreseimiento, otorgándole entonces al arrendatario tres meses de plazo para que desocupe la localidad materia del juicio, apercibido de lanzamiento si desacata la decisión del juez; observándose en éste último caso las prescripciones legales respectivas".

"Art. 2496-7.- Se señala como lugar de pago el domicilio del arrendatario en todos los casos, quedando obligado el arrendador a requerirle de pago personalmente o por conducto de apoderado, de las pensiones mensuales y acreditarlo en juicio en todo caso".

"Art. 2496-8.- El Estado está interesado en proteger la economía popular y clasificación de rentas en cuanto a su monto; las viviendas integradas por uno o más cuartos se cuantifican en un veinticinco por ciento máximo sobre el salario mínimo general; las casas hasta un cien por ciento con excepción de las ubicadas en zonas residenciales, en

dónde el importe del arrendamiento será hasta de 1.25% mensual sobre el valor catastral del inmueble".

"Art. 2496-9.- Por cuanto al arrendamiento de locales comerciales se aplicará el mismo porcentaje del 1.25% del valor del inmueble; y respecto de los locales industriales podrá ser hasta del 1.5% sobre ese mismo valor".

"Art. 2496-10.- Las presentes disposiciones no podrán aplicarse retroactivamente en perjuicio de los arrendadores que hayan celebrado contratos con anterioridad a la promulgación de esta ley, pero quedan sujetos a ella después de concluidas las contrataciones en cuanto termine su vigencia".

"Art. 2496-11.- El arrendador podrá rescindir en estos casos":

- "I.- Por falta de pago de tres mensualidades".
- "II.- Por usarse la casa en contravención a lo convenido en el contrato, causando daño".
- "III.- Por subarriendo de la casa sin autorización y se ocasione con ello un daño".

"Art. 2496-12.- El arrendatario tendrá preferencia para continuar ocupando el inmueble objeto del arrendamiento una vez concluido el plazo de vigencia y su prórroga legal ajustándose a los lineamientos de este capítulo. La infracción de este derecho propicia el reclamo de la indemnización a que hubiere lugar".

"Art. 2496-13.- Las disposiciones contractuales que no se ajusten a este

capítulo carecerán de eficacia por estar afectadas de nulidad; no produciendo en consecuencia efecto alguno".

"Transitorio.- Las presentes reformas surtirán sus efectos al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial".

Se desprende de la lectura de la iniciativa de ley anteriormente transcrita que considera los derechos del arrendatario de orden público pues la inobservancia de los mismos afectaría la relación contractual de que se trata. Se fija de igual forma como incremento a la renta de un 15% y se estipula como plazo mínimo de todo contrato de arrendamiento el de un año con opción a prorrogarlo por parte del arrendatario por dos años más. También se hace una clasificación del inmueble atendiendo a su construcción y la zona en que se encuentra, para poder determinar el monto de la renta basándose para ello en lo anterior y de acuerdo al salario mínimo general. Resultando que para las viviendas de más de un cuarto podrá incrementarse como máximo el de un 25% sobre el salario mínimo general; departamentos en un 50% y en zonas residenciales determina un incremento de 1.25% sobre el valor catastral del inmueble. En casas se fijara una renta hasta de un 100% sobre el salario mínimo general.

De igual forma se concede al arrendatario el derecho preferencial para que una vez vencido el plazo del contrato y su prórroga siga ocupando la localidad arrendada.

Aunado a lo anterior se tomaron en forma especial para determinar el incremento en la renta las siguientes iniciativas de ley:

"Iniciativa de Ley Federal, para controlar el precio de las rentas de los inmuebles destinados a la habitación".

Esta propuesta de Ley se refería al incremento de las rentas, pero consideramos que sólo se habría aplicado al arrendamiento de inmuebles destinados a la habitación en el Distrito Federal, pues la legislación sobre el contrato de arrendamiento es de carácter local y no federal.

"Art. 1º.- Esta Ley es reglamentaria del párrafo cuarto del artículo cuarto constitucional en lo relacionado al derecho a la vivienda y tiene por objeto establecer el monto máximo que podrá alcanzar el precio de las rentas de los inmuebles destinados a la vivienda".

"Art. 2º.- La determinación del monto máximo del precio de la renta de los bienes inmuebles destinados a vivienda es de orden público e interés social".

"Art. 3º.- El precio de la renta de los inmuebles destinados a vivienda, no podrá exceder de lo que resulta de aplicar la siguiente":

" T A R I F A "

"Valor catastral".

- "1. Hasta 8 veces el salario mínimo anual vigente en la zona 2.5".
- "2. Hasta 10 veces el salario mínimo anual vigente en la zona 4.5".
- "3. Hasta 15 veces el salario mínimo anual vigente en la zona 8.5".
- "4. Hasta 22.5 veces el salario mínimo anual vigente en la zona 13.9".
- "5. Hasta 33.75 veces el salario mínimo anual vigente en la zona 18.8".
- "6. Hasta 50.6 veces el salario mínimo anual vigente en la zona 23.1".
- "7. Hasta 75.9 veces el salario mínimo anual vigente en la zona 26.6".
- "8. Hasta 113.9 veces el salario mínimo anual vigente en la zona 29.4".
- "9. Hasta 170.8 veces el salario mínimo anual vigente en la zona 31.5".
- "10. Hasta 256.2 veces el salario mínimo anual vigente en la zona 33.1".
- "11. Más de 256.2 veces el salario mínimo anual vigente en la zona. Hasta 100%".

"Dentro de los porcentajes estipulados en la tarifa anterior se considerarán incluidas las rentas que resulte, los impuestos y derechos que causen tales predios".

"Si el inmueble consta de más de una unidad o espacio habitacional la renta total que produzca el inmueble no podrá exceder del precio fijado con arreglo a lo dispuesto en la tarifa anterior y el precio de la renta de cada unidad se determinará proporcional y equitativamente tomando en cuenta las características específicas de cada una de ellas. La suma de las rentas parciales no podrá exceder del máximo fijado en la tarifa a que se refiere este artículo".

"En el caso de revaluación catastral para efectos de fijación de la renta, solamente se podrá incrementar el valor catastral en la misma proporción en que se aumente el salario mínimo en el año en los términos señalados en la resolución de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público que establece reglas y otras disposiciones de carácter fiscal del año de que se trate".

"Se equiparará al delito de fraude el cobro que el arrendador haga en demasía a lo dispuesto por este artículo".

"Art. 4°.- En caso prórroga o renegociación del Contrato de Arrendamiento la renta se aumentará en los términos que establece el

artículo anterior".

"Art. 5°.- Se concede derecho de acción para tener en arrendamiento judicial aquellos inmuebles que hayan permanecido deshabitados por más de un año".

"Art. 6°.- Los derechos que contractual o legalmente correspondan al arrendamiento son de interés público y por lo tanto, irrenunciables".

"Art. 7°.- Para que un arrendador pueda efectuar las deducciones a que se refiere el Capítulo Tercero del Título Cuarto de la Ley del Impuesto sobre la Renta deberá ceñirse a lo dispuesto por la presente ley".

"Art. 8°.- En ningún caso se podrá pactar el pago de la renta en moneda extranjera, o su equivalente en Moneda Nacional, y no podrá asociarse de ninguna manera a las fluctuaciones cambiarias".

"Art. 9°.- Los convenios o acuerdos que violen o desvirtúen en esta ley serán nulos de pleno derecho y el arrendador deberá resarcir al arrendatario con el equivalente a un año de la renta del bien arrendado".

"En el caso de la reincidencia procederá la incautación del bien arrendado a efecto de que este último pueda ser adquirido por el arrendatario. Se tomará como precio total de la operación el valor catastral del inmueble en la fecha de incautación y a su pago se abonarán las cantidades que correspondan legalmente como rentas de acuerdo a esta Ley quedando prohibido el aumento de dichos abonos en contravención de la misma".

" T R A N S I T O R I O "

"Art. Primero.- La presente ley entrará en vigor en toda la República el día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación".

"Art. Segundo.- La renta de los inmuebles arrendados por tiempo indefinido cuyo monto sea superior a lo dispuesto por esta Ley, será ajustada en los términos del artículo 3° dentro del plazo estipulado para el pago de la renta inmediatamente posterior a la promulgación de la presente Ley".

"Art. Tercero.- Se exceptúan de la aplicación del artículo 3° de esta Ley, en lo relativo a la fijación y aumento de la renta, los Contratos de Arrendamiento sujetos al régimen de rentas congeladas".

"Art. Cuarto.- La revaluación a que se refiere el párrafo cuarto del artículo 3° se hará tomando como base los valores catastrales vigentes al momento de la promulgación de esta Ley".

La iniciativa de Ley anteriormente transcrita fue presentada por el grupo parlamentario del Partido Socialista Unificado de México, ante la Comisión Permanente el 20 de julio de 1983.

Como se puede apreciar en el proyecto de ley antes transcrito y el cual señala que para fijar el incremento a la renta, ya sea por prórroga o renegociación del contrato de arrendamiento de casa-habitación, deberá tomarse en cuenta el valor del inmueble y

de la zona en donde se ubique, así como el ingreso del inquilino.

- A) Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación del 7 de febrero de 1985 mediante el cual se adicionan y reforman diversas disposiciones del Código Civil, en materia de arrendamiento de casa-habitación:**

Antecedentes

Como antecedentes del Decreto antes referido, existieron algunos proyectos de ley en relación al arrendamiento de casa-habitación, y que es muy importante no dejar de señalar, puesto que fueron determinantes para la expedición de dicho Decreto, así como del Decreto de fecha 7 de febrero de 1985, que en capítulo por separado se estudia, en esa virtud tales leyes fueron las siguientes:

Iniciativa de Ley de arrendamientos de inmuebles para el Distrito Federal, formulada por la fracción parlamentaria del Partido Auténtico de la Revolución Mexicana, presentada al pleno de la Cámara, en la sesión del 24 de septiembre de 1981.

En esa virtud, mediante dicho Decreto del 7 de febrero de 1985, las disposiciones en materia de arrendamiento de casa-habitación quedaron de la siguiente forma:

"Art. 2448.- Las disposiciones de este capítulo son de orden público e interés social. Por tanto son irrenunciables y en consecuencia, cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta."

"Art. 2448-A.- No deberá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la ley de la materia."

"Art. 2448-B.- El arrendador que no haga las obras que ordene la autoridad sanitaria correspondiente como necesarias para que una localidad sea habitable e higiénica, es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por esa causa."

"Art. 2448-C.- La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, que será prorrogable, a voluntad del arrendatario, hasta por dos años más siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas."

"Art. 2448-D.- Para los efectos de este capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional."

"La renta sólo podrá ser incrementada anualmente; en su caso, el aumento no podrá exceder del 85 por ciento del incremento porcentual, fijado al salario mínimo general del Distrito Federal, en el año en que el contrato se renueve o se prorrogue."

"Art. 2448-E.- La renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio por meses vencidos."

"El arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba el inmueble objeto del contrato."

"Art. 2448-F.- Para los efectos de este capítulo el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputará al arrendador."

"El contrato deberá contener, cuando menos las siguientes estipulaciones:"

- "I. Nombres del arrendador y arrendatario."
- "II. La ubicación del inmueble."
- "III. La descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso y goce del mismo, así como el estado que guardan."
- "IV. El monto de la renta."
- "V. La garantía, en su caso."
- "VI. La mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado."
- "VII. El término del contrato."
- "VIII. Las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas en la ley."

"Art. 2448-G.- El arrendador deberá registrar el contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal. Una vez cumplido este requisito, entregará al arrendatario una copia registrada del contrato."

"El arrendatario tendrá acción para demandar el registro mencionado y la entrega de la copia del contrato."

"Igualmente el arrendatario tendrá derecho para registrar su copia de contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal."

- "Art. 2448-H.- El arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación no termina por la muerte del arrendador ni por la del arrendatario sino sólo por los motivos establecidos en las leyes."

"Con exclusión de cualquier otra persona, el cónyuge, el o la concubina, los hijos, los ascendientes en línea consanguínea o por afinidad del arrendatario fallecido se subrogarán en los derechos y obligaciones de éste, en los mismos términos del contrato, siempre y cuando hubieran habitado real y permanentemente el inmueble en vida del arrendatario."

"No es aplicable lo dispuesto en el párrafo anterior a las personas que ocupen el inmueble como subarrendatarias, cesionarias o por otro título semejante que no sea la situación prevista en este artículo."

"Art. 2448-I.- Para los efectos de este capítulo el arrendatario, si está al corriente en el pago de la renta tendrá derecho a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble. Así mismo tendrá el derecho del tanto en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada."

"Art. 2448-J.- El ejercicio del derecho del tanto se sujetará a las reglas siguientes:"

- "I. En todos los casos el propietario deberá dar aviso en forma indubitable al arrendatario de su deseo de vender el inmueble, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la compra-venta."
- "II. El o los arrendatarios dispondrán de quince días para notificar en forma indubitable al arrendador su voluntad

- de ejercitar el derecho del tanto en los términos y condiciones de la oferta."
- "III. En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial estará obligado a dar un nuevo aviso en forma indubitable al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de quince días para los efectos del párrafo anterior. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo está obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea más de un diez por ciento."
- "IV. Tratándose de bienes sujetos al régimen de propiedad en condominio, se aplicarán las disposiciones de la ley de la materia."
- "V. Los notarios deberán cerciorarse del cumplimiento de este artículo previamente a la autorización de la escritura de compra-venta."
- "VI. La compra-venta y su escrituración realizadas en contravención de lo dispuesto en este artículo serán nulas de pleno derecho y los notarios incubrirán en responsabilidad en los términos de la ley de la materia. La acción de nulidad a que se refiere esta fracción prescribe a los seis meses contados a partir de que el arrendatario tuvo conocimiento de la realización del contrato."

"En caso de que el arrendatario no de el aviso a que se refieren las fracciones II y III de este artículo precluirá su derecho."

"Art. 2448-K.- El propietario no puede reusar como fiador a una persona que reúna los requisitos exigidos por la ley para que sea fiador."

"Tratándose del arrendamiento de viviendas de interés social es potestativo para el arrendatario dar fianza o sustituir esa garantía con el depósito de un mes de renta."

"Art. 24448-L.- En todo contrato de arrendamiento para habitación deberán transcribirse íntegras las disposiciones de este capítulo."

Con las reformas transcritas mediante decreto publicado en el "Diario Oficial" de la Federación del 7 de febrero de 1985 que reformaron y modificaron diversas disposiciones al Título Sexto en su Capítulo IV del Código Civil, se estableció que las disposiciones de arrendamiento de casa-habitación en el Distrito Federal, son de orden público e interés social y por tanto irrenunciables. De igual forma se establece que el contrato de arrendamiento deberá otorgarse por escrito obligando al arrendador a registrar ante la Tesorería del Departamento del Distrito Federal y entregar una copia sellada al arrendatario.

Así mismo se estableció como duración mínima de todo contrato de arrendamiento el de un año forzoso para ambas partes, es decir para arrendador y para arrendatario y prorrogable a voluntad del arrendatario por dos años más con un incremento a la renta del 85 por ciento del aumento que sufra el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal.

De igual forma se estableció la facultad de que el arrendatario adquiera el inmueble que tiene en arrendamiento mediante el derecho del tanto que se le otorgó para el caso de que el arrendador desee vender la finca arrendada.

Para lo anterior, se impuso al arrendador la obligación de notificar al inquilino su voluntad de vender la finca arrendada y otorgarle un plazo de quince días para que el arrendatario haga uso de ese derecho del tanto, y en caso de que dicho arrendatario manifieste su voluntad de adquirir el referido inmueble, con ello se perfeccionaba la compra-venta, aunque no haya exhibido el precio.

B) Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha 30 de diciembre de 1992 mediante el cual se abroga el diverso decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación del 30 de diciembre de 1948.

Antecedentes.

Como antecedentes podemos decir que antes de que se diera el decreto del descongelamiento de rentas citado anteriormente, se propuso la siguiente iniciativa de ley a efecto de descongelar dichas rentas:

Iniciativa de Ley para derogar el Decreto del Ejecutivo Federal de 24 de diciembre de 1948, por medio del cual se prorrogan por ministerio de ley y por tiempo indefinido los Contratos de Arrendamiento, formulada por el C. Diputado Miguel Angel Camposeco, presentada en el Pleno de la Cámara

el 9 de noviembre de 1982.

En esa virtud el Decreto publicado en el "Diario Oficial" de la Federación del 30 de diciembre de 1992, se estableció lo siguiente:

"Art. 1.- Queda abrogado el "DECRETO QUE PRORROGA LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LAS CASAS O LOCALES QUE SE CITAN", publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 1948, dentro de los plazos que a continuación se indican, contados a partir de la publicación del presente Decreto en el Diario Oficial de la Federación:"

- "I. Las casas o locales destinados a comercios o industrias a los treinta días;"
- "II. Las casas o locales ocupados por trabajadores a domicilio o talleres, a los dos años;"
- "III. Las casas o locales destinados exclusivamente a habitación, y cuya renta mensual sea de doscientos cincuenta pesos o más a los dos años;"
- "IV. Las casas o locales destinados exclusivamente a habitación, cuya renta mensual sea de más de cien pesos y menos de doscientos cincuenta, a tres años;" y
- "V. Las casas o locales destinados exclusivamente a la habitación cuya renta mensual sea hasta cien pesos, a los cuatro años."

"Art. 2.- Los organismos de vivienda, de conformidad con el calendario señalado en el artículo anterior, establecerán de acuerdo a sus reglas de operación, un programa específico con soporte crediticio, facilidades administrativas y asesoría

jurídica, que permita apoyar a quienes tengan derecho a ocupar casas o locales destinados exclusivamente a la habitación y que hayan sido regulados por el Decreto que se abroga a efecto de:"

- "I. Promover la adquisición por parte de los arrendatarios, de los inmuebles que ocupan, así como su rehabilitación;"
- "II. Buscar la reducción de los costos de las viviendas incluidas en las acciones referidas;"
- "III. Incluir en el "Acuerdo de subsidios Fiscales y Facilidades Administrativas para la Vivienda Popular", publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de octubre de 1992, las operaciones que se realicen conforme al presente decreto;" y
- "IV. Considerar en forma prioritaria a los inquilinos que así lo deseen y reúnan los requisitos, para integrarse a los programas de vivienda que desarrollan los organismos oficiales y los que en el futuro se desarrollen en cumplimiento de este decreto."

"Art. 3.- Los propietarios de los inmuebles objeto del presente Decreto, que tengan el carácter de históricos o artísticos, deberán conservarlos y, en su caso, restaurarlos de conformidad a lo establecido por la Ley Federal sobre Monumentos y zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas."

"TRANSITORIOS"

"Art. 1.- El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación."

"Art. 2.- Por ser de interés general, publíquese también en la Gaceta Oficial del

Departamento del Distrito Federal."

"Art. 3.- El Departamento del Distrito Federal deberá informar sobre la ejecución y los avances del programa específico de vivienda a que se refiere el artículo 2° de este Decreto en los informes trimestrales que envía a la Cámara de Diputados y a la Asamblea de Representantes del Distrito Federal, para su adecuada verificación y seguimiento."

"Art. 4.- Se derogan las disposiciones que se opongan al contenido de este decreto."

De acuerdo al anterior Decreto queda sin efecto alguno las llamadas rentas congeladas y que desde 1948 venían rigiendo, es decir, después de 45 años se libera a los propietarios de sus inmuebles que tenían en arrendamiento desde esa fecha, para que dispongan libremente de sus inmuebles, y si es que aún viven o en todo caso los herederos de éstos.

Ahora bien, dicho decreto puede ser el inicio de una época en la cual se le de al arrendamiento para casa-habitación la posibilidad de que siga vigente y sea atractivo, para que los propietarios tengan aliento de seguir rentando sus inmuebles.

**ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA**

C) Decretos publicados en el Diario Oficial de la Federación del 21 de julio y 23 de septiembre de 1993, que reforman, derogan y modifican diversas disposiciones del Código Civil en materia de arrendamiento de casa-habitación.

Asimismo por Decretos publicados en el "Diario Oficial" de la Federación de fechas 21 de julio de 1993 y contra-reformas habidas a dicho decreto el 23 de septiembre de 1993, se hicieron diversas reformas al Código Civil respecto del contrato de arrendamiento en estudio, entrando en vigor las mismas el 19 de octubre del año citado; por lo que nos referiremos a las reformas que se dieron y en especial al de contrato de arrendamiento de casa-habitación.

"Art. 2448. Las disposiciones contenidas en los artículos 2448-A, 2448-B, 2448-G y 2448-H son de orden público e interés social, por tanto son irrenunciables y en consecuencia cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta."

Con la reforma habida al precepto antes mencionado, se desprende que no todas las disposiciones del arrendamiento de casa-habitación, son de orden público e interés social, como lo era anteriormente de la entrada en vigor de dichas reformas y solamente precisa cuáles tienen el carácter de orden público e interés social importante irrenunciables, y con ello se pretende resguardar las condiciones mínimas que debe contener el inmueble dado en arrendamiento para bienestar del arrendatario.

El Maestro Ignacio Burgoa señala respecto del orden público lo siguiente: "el bien común debe autorizar la intervención del poder público en las relaciones sociales para preservar los intereses de la comunidad o de los grupos desválidos, con tendencia a procurar una igualdad real al menos en la esfera económica."²⁴

"Art. 2448-A. No deberá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la ley de la materia."

El artículo anterior determina que el inmueble arrendado debe de reunir los requisitos indispensables de higiene y salubridad, es decir, ser habitable y con ello se impone la obligación del arrendador de entregar la finca arrendada en condiciones salubres.

"Art. 2448-B. El arrendador que no haga las obras que ordene la autoridad correspondiente como necesarias para que una localidad sea habitable, higiénica y segura es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por esa causa."

Este precepto señala las responsabilidades en que incurre el arrendador cuando se abstenga de entregar la localidad arrendada en buenas condiciones para ser habitable y/o en su caso cuando no haga las mejoras necesarias para ser habitable y que determine en su

²⁴ BURGOA IGNACIO. Las Garantías Individuales. Pág. 46.

caso la Secretaría de Salud, siendo responsable de los daños y perjuicios que por su negligencia cause al arrendatario.

"Art. 2448-C. La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, salvo convenio en contrario."

Con la disposición legal antes descrita se establece que la duración mínima de todo contrato de arrendamiento de casa-habitación debe de ser por el término de un año, más sin embargo es de hacer notar que esta disposición no contiene aspectos de orden público e interés social, por lo que las partes contratantes pueden renunciar al mismo y por tanto fijar de comun acuerdo el término de duración de la relación contractual, pudiendo ser el mismo desde un mes en adelante.

En efecto, el artículo antes mencionado deja a voluntad de las partes para fijar el término de la relación contractual de que se trata. Asimismo, queda sin efecto la figura jurídica de prórroga legal de contrato de arrendamiento, al derogar la disposición que la establecía con duración hasta de dos años según el anterior artículo. Por lo que, al vencimiento del término pactado en dicho contrato y si las partes no se ponen de acuerdo en el precio de la renta, que es lo más común por la cual no se renueva la relación contractual en estudio, el arrendatario deberá desocupar la finca

arrendada.

"Art. 2448-D. Abrogado."

Queda derogado el artículo mencionado que imponía la obligación a las partes de fijar la renta en moneda nacional. En consecuencia las partes pueden fijar el pago de la renta, en dólares o su equivalente en moneda nacional o cualquier otro tipo de divisa.

"Art. 2448-E. La renta debe pagarse en los plazos convenidos, y a falta de convenio por meses vencidos. El arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que recibe el inmueble objeto del contrato."

Dicho precepto establece el tiempo de pago de las rentas, precisando que ésta debe de ser desde el momento en que el arrendatario recibe la localidad arrendada; por lo tanto, el arrendatario puede recibir dicho inmueble en forma real o virtual y está obligado en cualquiera de los dos casos a pagar su renta desde el momento en que la recibe físicamente o se da por recibido de la misma.

"Art. 2448-F. Para los efectos de este capítulo el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito y a falta de esta formalidad se imputará al arrendador.

arrendada.

"Art. 2448-D. Abrogado."

Queda derogado el artículo mencionado que imponía la obligación a las partes de fijar la renta en moneda nacional. En consecuencia las partes pueden fijar el pago de la renta, en dólares o su equivalente en moneda nacional o cualquier otro tipo de divisa.

"Art. 2448-E. La renta debe pagarse en los plazos convenidos, y a falta de convenio por meses vencidos. El arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que recibe el inmueble objeto del contrato."

Dicho precepto establece el tiempo de pago de las rentas, precisando que ésta debe de ser desde el momento en que el arrendatario recibe la localidad arrendada; por lo tanto, el arrendatario puede recibir dicho inmueble en forma real o virtual y está obligado en cualquiera de los dos casos a pagar su renta desde el momento en que la recibe físicamente o se da por recibido de la misma.

"Art. 2448-F. Para los efectos de este capítulo el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito y a falta de esta formalidad se imputará al arrendador.

El contrato deberá contener por lo menos, las siguientes estipulaciones:"

- "I. Nombre del arrendador y arrendatario."
- "II. La ubicación del inmueble."
- "III. Descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso y goce del mismo, así como el estado que guardan."
- "IV. El monto de la renta."
- "V. La garantía en su caso."
- "VI. La mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado."
- "VII. El término del contrato."
- "VIII. Las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas en la ley."

Con tal precepto, existe la obligación de que la relación contractual de que se trata se haga por escrito y por tanto la misma es de carácter formal en la que debe de constar las partes contratantes el monto de la renta, término de la relación contractual y el uso que se le va a dar a la finca arrendada, que necesariamente en caso concreto debe ser para habitación. Y a falta del contrato de arrendamiento por escrito, será imputable al arrendador probar en un momento determinado dicha relación contractual.

"Art. 2448-G. El arrendador deberá registrar el contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal. Una vez cumplido este requisito, entregará al arrendatario una copia registrada del contrato."

"El arrendatario tendrá acción para demandar

el registro mencionado y la entrega de la copia del contrato."

"Igualmente, el arrendatario tendrá derecho para registrar su copia del contrato de arrendamiento ante la autoridad competente en el Departamento del Distrito Federal."

Con la disposición antes transcrita, el legislador impone la obligación al arrendador de registrar el contrato de arrendamiento de casa-habitación ante la autoridad competente de esta Ciudad, que es la Tesorería del Departamento del Distrito Federal, dándole acción al arrendatario para demandar tanto su entrega como el registro del mismo.

"Art. 2448-H. El arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, no termina por la muerte del arrendador ni por la del arrendatario, sino sólo por lo motivos establecidos en las leyes."

"Con exclusión de cualquier otra persona, el cónyuge, el o la concubina, los hijos, los ascendientes en línea consanguínea o por afinidad del arrendatario fallecido se subrogarán en los derechos y obligaciones de éste, en los mismo términos del contrato, siempre y cuando hubieran habitado real y permanentemente el inmueble en vida del arrendatario."

"No es aplicable lo dispuesto en el párrafo anterior a las personas que ocupen el inmueble como subarrendatarias, cesionarias o por otro título semejante que no sea la situación prevista en ese artículo."

El precepto legal antes citado precisa, que por muerte del arrendador o del arrendatario no termina la relación contractual de

arrendamiento pudiendo en su caso subrogarse tanto en los derechos del arrendador como del arrendatario y en el caso concreto de éste su cónyuge, concubinos o hijos siempre y cuando hayan habitado el inmueble arrendado durante dicha relación contractual.

"Art. 2448-I". Abrogado

Este precepto quedó derogado con las reformas habidas en los Decretos publicados en el "Diario Oficial" de la Federación de fechas 21 de julio y 23 de septiembre de 1993.

"Art. 2448-J. En caso de que el propietario del inmueble arrendado decida enagenarlo, él o los arrendatarios tendrán derecho a ser preferidos a cualquier tercero en los siguientes términos:"

- "I. En todos los casos el propietario deberá dar aviso por escrito al arrendatario de su deseo de vender el inmueble, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la compra-venta;"
- "II. El o los arrendatarios dispondrán de quince días para dar aviso por escrito al arrendador de su voluntad de ejercitar el derecho de preferencia que se consigna en este artículo en los términos y condiciones de la oferta, exhibiendo para ello las cantidades exigibles al momento de la aceptación de la oferta, conforme a las condiciones señaladas en ésta;"
- "III. En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial estará obligado a dar un nuevo aviso en forma indubitable al arrendatario, quien a partir de ese

momento dispondrá de un nuevo plazo de quince días para los efectos del párrafo anterior. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador solo esta obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un diez por ciento;"

"IV. Tratándose de bienes sujetos al regimen de propiedad en condominio, se aplicarán las disposiciones de la ley de la materia;"

"V. La compra-venta realizada en contravención de lo dispuesto en este artículo otorgará al arrendatario el derecho de demandar daños y perjuicios, sin que la indemnización por dichos conceptos, pueda ser menor a un cincuenta por ciento de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos doce meses. La acción antes mencionada prescribirá sesenta días después de que tenga conocimiento el arrendatario de la realización de la compra-venta respectiva."

"En caso de que el arrendatario no cumpla con las condiciones establecidas en las fracciones II ó III de este artículo, precluirá su derecho".

El artículo antes transcrito da derecho al arrendatario de adquirir la propiedad del inmueble que tiene en arrendamiento, cuando el arrendador desée venderlo dándole preferencia al inquilino para que lo compre y le deberá avisar en forma indubitable es decir, por medio de la autoridad judicial o por notario fijando en dicho aviso el precio y modalidades de la compra-venta; y el arrendatario deberá dar aviso al arrendador dentro de los quince días siguientes a la notificación de ser su voluntad el comprar dicho inmueble en los términos de la oferta que

le fue notificada.

También de dicho precepto se desprende que, para el caso de que el arrendador no cumpla con su obligación de otorgar el derecho de preferencia al arrendatario para que compre la finca que tiene en arrendamiento, será responsable de los daños y perjuicios que ocasione al inquilino. Y la indemnización correspondiente no podrá ser menor al cincuenta por ciento de las rentas que le hayan sido pagadas en los últimos doce meses, prescribiendo la acción del arrendatario para reclamar dicha indemnización a los sesenta días después de que tuvo conocimiento de que el inmueble arrendado fue vendido a un tercero.

Es de hacer notar que el texto del artículo 2448-J señala que si el inmueble arrendado se encuentra en régimen de propiedad en condominio y existe venta del mismo se sujetará a la ley de dicho régimen. La que en su artículo 19 también establece que para el caso de venta del departamento notificará al inquilino por medio del administrador del inmueble, notario o en forma judicial con expresión del precio ofrecido y demás condiciones de la operación a efecto que dentro del plazo de diez días siguientes manifieste si hace uso del derecho del tanto, por lo que el plazo de quince días a que se refiere el artículo de que se trata se reduce a diez días según la ley que reglamenta el régimen de propiedad en condominio.

Asimismo, el derecho de preferencia referido en el artículo en comento sólo se da cuando el propietario desea vender el inmueble arrendado. En consecuencia, si dicho inmueble se transmite la propiedad mediante las figuras jurídicas diversas a la compra-venta como lo sería la donación, por sucesión ya sea testamentaria o intestamentaria, permuta, etc., en estos casos no opera el derecho de preferencia que tiene el arrendatario a adquirir en propiedad la finca arrendada.

Al respecto Bernardo Pérez Fernández del Castillo señala: "cuando se va a enajenar un bien inmueble arrendado, el inquilino tiene el derecho por el tanto en los mismos términos establecidos en la compra-venta, artículos 2304 y 2305: a) si ha arrendado por más de cinco años; b) ha hecho mejoras de importancia y c) está al corriente del pago de las rentas. El incumplimiento de esta obligación trae como consecuencia el pago de los daños y perjuicios".²⁵

Asimismo señala que el derecho de preferencia procede en favor del arrendatario de un inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio cuando se dan los siguientes supuestos,

²⁵ PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, FERNANDO, Contratos Civiles. Pág. 187.

- "a) Cuando se va a enajenar un bien inmueble arrendado;"
- "b) Cuando el inmueble se encuentre destinado a casa-habitación y el contrato se celebró antes del 19 de octubre de 1993;"
- "c) Cuando la finca esté sujeta al regimen de propiedad en condominio."

Asimismo el derecho del tanto en los contratos de arrendamiento de casa-habitación procede única y exclusivamente cuando el arrendador y propietario del bien arrendado desea transmitir la propiedad de dicho inmueble mediante el contrato de compra-venta, por tanto en este caso debe el arrendador dar aviso en forma indubitable (por medio de Notario Público o Judicialmente), al arrendatario que lo ocupa para que éste en un término de quince días naturales y posteriores a la notificación manifieste su voluntad de comprar o no el referido inmueble, de lo contrario precluirá su derecho para hacerlo, quedando el arrendador en libertad de venderlo a un tercero pero en la mismas condiciones de venta propuestas al arrendatario.

Por cuanto a las demás formas de transmisión de la propiedad del bien arrendado, como son la permuta, la donación, la cesión, etc, no es posible que se aplique el derecho del tanto del que se trata, puesto que si bien es cierto de que por las citadas figuras jurídicas se transmite la propiedad del inmueble arrendado, también

lo es que el artículo 2448-J del Código Civil sólo se refiere a los casos de venta del inmueble arrendado, aunado a lo anterior y toda vez que las disposiciones del precepto legal citado son de orden público e interés social, su aplicación e interpretación son de estricto derecho.

Ahora bien, para el caso de que al arrendatario no se le haya respetado su derecho de preferencia para la compra del inmueble que ocupa en arrendamiento o que se haya vendido dicho inmueble en condiciones diversas en las cuales le fue propuesta su venta, el arrendatario tiene en todo caso la acción de retracto, la cual tiene como finalidad de que el ejercitante (arrendatario) se subrogue en todos los derechos y obligaciones del comprador, para lo cual debe de exhibir el precio fijado en la venta del multicitado inmueble.

Al respecto el profesor Jorge Alfredo Domínguez Martínez señala:

"El derecho de retracto puede reseñarse paralelamente al derecho del tanto. También se confiere a algunos de éste, para cuando la oportunidad legal de ejercitarlo no se les ha permitido, al no haberseles hecho saber la enajenación propalada y ésta se hubiese celebrado, caso en el cual, el titular de tal derecho ser preferido podrá, y en esto consiste el retracto, subrogarse en los

derechos del adquirente, pues ese carácter hubiera tenido desde el principio de haber conocido la propalación de la operación correspondiente e intervenir en ella y adquirir lo ofrecido".²⁵

Una previsión legal del derecho de retracto está contenida en el artículo 20 de la Ley de Condominio citada. Según dicho precepto: "si el departamento, vivienda, casa, o local, se enajenare con infracción a lo dispuesto en el artículo anterior, el inquilino o la institución oficial que haya financiado o construido el condominio, podrá subrogarse el lugar del adquirente, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato de compra-venta, siempre que haga uso del derecho de retracto, con exhibición del precio, dentro de los 15 días siguientes al en que haya tenido conocimiento de la enajenación. Los Notarios o quienes hagan sus veces, se abstendrán de autorizar una escritura de compra-venta de esta naturaleza, si antes no se cercioran de que el vendedor ha respetado el derecho del tanto. En caso de que la notificación se haya hecho por conducto del Administrador del Inmueble, el mismo deberá comprobar ante el Notario o quien haga sus veces, en forma indubitable, el día y la hora en que se hizo la notificación a que se refiere el artículo anterior".

Asimismo, al respecto la Suprema Corte de Justicia de la

²⁵ DOMINGUEZ MARTINEZ, JORGE ALFREDO, Derecho Civil. Pág. 381.

Asimismo, al respecto la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha dictado la siguiente jurisprudencia.

"ACCION DE RETRACTO Y DEL DERECHO DEL TANTO. Tratándose de la enajenación que uno de los copropietarios hace en favor de un tercero extraño a la comunidad se pueden presentar dos situaciones: Cuando la venta está simplemente propalada y cuando la venta esta consumada. En el primer caso los copropietarios pueden ejercitar el derecho del tanto que implica una venta directa de copropietarios enajenante en favor de que ejercita el tanto, en los términos del contrato propalado con el tercero; mientras que el segundo caso los copropietarios preteridos pueden ejercitar el derecho de retracto, por medio del cual el copartícipe se subroga en todos los derechos y obligaciones del comprador".

"Semanario Judicial de la Federación, 1917-1988, segunda parte, salas y tesis comunes, Vol. I. Libro dos. Ediciones Mayo. pág. 22".

En esa virtud el derecho del tanto que se plasma en el artículo 2448-J del Código Civil, es un derecho que tiene que ejercitarse directamente con el propietario arrendador, cuando la finca arrendada está propalada para su venta.

Cuando está vendida la localidad arrendada a un tercero,

entonces deberá ejercitar ese derecho por la acción de retracto, para adquirir todos los derechos y obligaciones del comprador y en los términos que éste obtuvo el inmueble arrendado.

"Art. 2448-K. Si varios arrendatarios hicieren uso del derecho de preferencia a que se refiere el artículo anterior, será preferido el que tenga mayor antigüedad arrendado parte del inmueble, y en caso de ser igual el primero que exhiba la cantidad exigible en los términos de la fracción II del artículo anterior, salvo en convenio en contrario."

El precepto legal citado señala que cuando existe más de un inquilino que quiere comprar el inmueble donde se ubica la finca arrendada, se preferirá al que tenga más antigüedad. Y si no es posible diferenciar por tal motivo la compra se hará a quien primero exhiba el precio de la compra-venta, pudiendo ponerse de acuerdo los inquilinos en todo caso para la compra de dicho inmueble. En esa virtud dicho precepto fue modificado toda vez que el anterior no precisaba si en el caso de que hubiera más inquilinos cuál de ellos tenía la preferencia para comprar el inmueble.

"Art. 2448-L". Abrogado.

Dicho precepto queda abrogado por las reformas publicadas en

el Diario Oficial de la Federación del 21 de julio y 23 de septiembre de 1993 que entraron en vigor el 19 de octubre de ese mismo año, quedando dichas disposiciones sujetas a los transitorios de los decretos mencionados para su entrada en vigor y las que disponen:

"TRANSITORIOS"

"Primero. Las disposiciones contenidas en el presente decreto entrarán en vigor el 19 de octubre de 1998, salvo lo dispuesto por los transitorios siguientes:"

"Segundo. Las disposiciones del presente decreto se aplicarán a partir del 19 de octubre de 1993, únicamente cuando se trate de inmuebles que:"

- "I. No se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993;"
- "II. Se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993, siempre que sean para uso distinto de habitacional," o;
- "III. Su construcción sea nueva, siempre que el aviso de terminación sea posterior al 19 de octubre de 1993."

"Tercero. Los juicios y procedimientos judiciales y administrativos actualmente en trámite, así como los que se inicien antes del 19 de octubre de 1998 derivados del contrato de arrendamiento de inmuebles para habitación y sus prórrogas que no se encuentren en los supuestos establecidos en el transitorio

anterior, se registrarán hasta su conclusión, por las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y de la Ley Federal de Protección al Consumidor, vigentes con anterioridad al 19 de octubre de 1993."

Con los transitorios mencionados se establece que los arrendamientos celebrados con anterioridad al 19 de octubre de 1993 y concretamente por lo que se refiere a los inmuebles destinados para la habitación, las reformas referidas entrarán en vigor hasta el 19 de octubre de 1998, mientras tanto seguirán aplicándose las disposiciones que regulan el arrendamiento antes de la entrada en vigor de los decretos citados, creando con ello un campo doble de aplicación de las normas jurídicas relativas al arrendamiento de casa-habitación, pues depende del tiempo en que se celebró el contrato de arrendamiento de casa-habitación para en su caso aplicar ya sea las disposiciones vigentes desde 1985 o las reformas de julio de 1993.

C A P I T U L O C U A R T O

INTERPRETACION ADMINISTRATIVA Y JURISDICCIONAL DEL ARTICULO

2448-D, SEGUNDO PARRAFO DEL CODIGO CIVIL.

A) Generalidades

El artículo 2448-D del Código Civil como continúa aplicándose para los contratos de arrendamiento de casa-habitación celebrados el 19 de octubre de 1993, así como también para cuando dichos contratos se sigan renovando hasta la entrada en vigor del Decreto del 21 de julio de 1993, es decir hasta el 19 de octubre de 1998; por lo que en tal virtud a la fecha existen dos campos de aplicación de las leyes que rigen el arrendamiento que nos ocupa, dependiendo del tiempo de la celebración del contrato respectivo.

En efecto, el precepto legal antes citado sigue rigiendo para algunos contratos de arrendamiento de casa-habitación, por lo que nos abocaremos al estudio y análisis de dicho precepto, su forma de aplicación e interpretación por las autoridades competentes.

Como puede apreciarse del estudio de los capítulos anteriores, el arrendamiento de inmuebles destinados al uso de casa-habitación, siempre ha sido un gran problema en las ciudades con grandes concentraciones de población, pues la mayoría de los que habitan en

las mismas carecen de casa propia y por tanto tienden a adquirir en arrendamiento inmuebles para habitarlos.

En esa virtud y toda vez que la Ciudad de México Distrito Federal, es la más poblada del mundo, es lógico pensar que el problema de arrendamiento en estudio sea mucho más grave en cualquier otra ciudad.

Aunado a lo anterior el problema que se trata, se agudiza por la falta de regulación jurídica apropiada para resolverlo en forma eficaz, pues los legisladores dictan leyes que en poco tiempo son obsoletas, ya que sólo lo tratan de resolver de acuerdo al momento difícil o situación económica en que se encuentra el país, pero una vez pasada tal situación, dichas leyes no tienen vigencia alguna, resultando que las mismas solo atienden a intereses de partidos políticos.

Es por eso que los legisladores deben de tomar el problema del arrendamiento de casa-habitación, como un problema serio a resolver y olvidarse de cuestiones políticas o intereses particulares del partido que representan.

Un ejemplo claro de lo anterior se denota en las reformas que se dieron al Código Civil, mediante el Decreto del 7 de febrero de 1985, al que los legisladores le llamaron "Ley Inquilinaria", con

el afán de hacer creer a la población inquilinaria y líderes de éstos, que con dicha "Ley", se atenderían correctamente sus problemas; cuando jurídicamente son Reformas y Adiciones al Capítulo IV, del Título Sexto, de la Segunda Parte del Libro Cuarto del Código Civil para el Distrito Federal.

Asimismo, es de hacer notar que el legislador al dictar las leyes respecto del arrendamiento de casa-habitación, y concretamente con las reformas habidas al Código Civil mediante el Decreto publicado en el "Diario Oficial" de la Federación del 7 de febrero de 1985 pone la mira para resolver dicho problema, sobre los propietarios de los inmuebles, pues impone a éstos la carga de la solución al mismo, con restricción al incremento de rentas, ampliación de plazos; en fin, lo sujeta a que se ajuste a las disposiciones que dicta el Estado en favor del arrendatario de que se trata.

Ahora bien, lo anterior trajo como consecuencia que muchos de los propietarios tenían destinados inmuebles al arrendamiento de casa-habitación, mejor optaron por vender sus propiedades. Lo que en su momento produjo más demanda de vivienda y, consecuentemente, empeoró el problema del arrendamiento.

En efecto, lo anterior puede constatarse de lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 2448-D, del Código Civil, por lo

que se refiere al incremento de la renta en arrendamiento de casa-habitación para esta ciudad, de donde se desprende que tal precepto no es claro ni preciso al tratarse de aplicar, ya que las mismas autoridades competentes para hacer la interpretación debida de dicho precepto, como lo son en un momento dado la Procuraduría Federal del Consumidor y los Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario de esta Ciudad, difieren sus criterios al aplicar e interpretar el incremento de la renta en los arrendamientos de que se trata.

B).- INTERPRETACION DE LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR PARA LA APLICACION DEL INCREMENTO A LA RENTA.

Por Decreto del Ejecutivo Federal de fecha veintiocho de diciembre de mil novecientos ochenta y cuatro, publicado el siete de febrero de mil novecientos ochenta y cinco, fue modificada la Ley Federal de Protección al Consumidor, por medio del cual se otorga competencia a dicha dependencia para conocer de controversias en materia de arrendamiento de inmuebles destinados a la habitación en el Distrito Federal.

Asimismo mediante Decreto de fecha 24 de diciembre de mil novecientos noventa y dos, el Ejecutivo Federal, ordena publicar la Nueva Ley Federal de Protección al Consumidor, la cual entró en vigor al día siguiente.

En tal virtud, la Procuraduría Federal del Consumidor de acuerdo a los siguientes preceptos legales de la Ley Federal de Protección al Consumidor, tiene la facultad de intervenir en la relación contractual de arrendamientos de casa-habitación para esta ciudad, respecto de los contratos celebrados antes del 19 de octubre de 1993. Dándole para tal efecto al arrendatario su calidad de consumidor y al propietario o arrendador su calidad de proveedor, al señalar en el Artículo 73, lo siguiente:

"ART. 73.- Los actos relacionados con inmuebles sólo estarán sujetos a esta Ley cuando los proveedores sean fraccionarios o constructores de viviendas destinadas a casa habitación para venta al público o cuando otorguen al consumidor el derecho a usar inmuebles mediante sistema de tiempo compartido, en los términos de los artículos 64 y 65 de la presente Ley, asimismo, esta Ley es aplicable a los arrendamientos de inmuebles destinados a casa-habitación en el Distrito Federal, en cuyo caso el arrendatario se considerara como consumidor y el arrendador como proveedor."

En tal virtud, la Procuraduría Federal del Consumidor atiende asuntos de arrendamiento de que se trata, mediante un procedimiento administrativo que de acuerdo a la ley que la rige (Ley Federal de Protección al Consumidor) en su artículo 99 faculta a dicha institución, para recibir quejas de los consumidores en el caso concreto en estudio de arrendatarios y en cuyo procedimientos debería de ser de carácter conciliatorio y de esa forma tratar de resolver el problema planteado, siempre y cuando el contrato de

arrendamiento se haya celebrado antes del 19 de octubre de 1993.

De igual forma cabe hacer mención que de acuerdo al asunto que nos ocupa y de acuerdo a la tesis jurisprudencial que adelante se transcribe, la Procuraduría Federal del Consumidor, sólo tiene competencia para conciliar sobre los problemas derivados del contrato de arrendamiento para casa-habitación, como pudiera ser el incremento de que trata el artículo 2448-D.

En el caso de que la dependencia citada no resuelva el problema, debe dejar a salvo los derechos de las partes para hacerlos valer ante los Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario de esta Ciudad.

Se desprende de la siguiente tesis, el único órgano competente para determinar el incremento mencionado es el Poder Judicial.

"Procuraduría Federal del Consumidor no tiene el carácter de autoridad jurisdiccional".

"La Ley Federal de Protección al Consumidor de esa materia es un órgano descentralizado de servicio social con personalidad jurídica y patrimonio propio y con funciones de autoridad administrativa encargada de promover y proteger los derechos e intereses de la población consumidora mediante el ejercicio de las

atribuciones que le confiere la Ley, teniendo entre sus facultades representar a los consumidores ante las autoridades jurisdiccionales. En la Fracción VII del Artículo 59, en sus diversos incisos se establece un procedimiento conciliatorio y arbitral para dirimir las quejas y reclamaciones de los consumidores, siempre como amigable componedor. En estas condiciones la Procuraduría Federal del Consumidor al intervenir en conflictos que surjan entre consumidor y proveedor, como lo es tratándose de arrendatarios y arrendadores, lo hace como arbitro designado voluntariamente por las partes, sin que en ningún caso, el Procurador tenga facultades jurisdiccionales, de donde se concluye que no actúa como autoridad jurisdiccional luego entonces carece de competencia judicial, atenta la división de Poderes que consagra la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y de las entidades que la integran, porque esta facultad compete al Poder Judicial o local, quienes son las autoridades facultadas para dirimir las controversias que pudieran surgir entre los propios Gobernados. La Ley Federal de Protección al Consumidor, en el Artículo 59 Fracción VIII inciso H, dispone que cuando se haya presentado alguna reclamación en la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor o se este substanciando el procedimiento a que se refiere la fracción resultara improcedente cualquier otra vía de impugnación para dirimir las diferencias entre proveedor y consumidor por los mismos hechos, también lo es que esa circunstancia de manera alguna le otorga a aquella funciones

jurisdiccionales y que por ende el ejercicio de la acción judicial no puede limitarse, por ello sería inconstitucional, al limitarse su derecho para acudir al Poder Judicial ejercitándonos sus acciones, en cambio ante la Procuraduría Federal del Consumidor, como indica el referido inciso H, de la fracción VIII, del Artículo 59 de la Ley invocada, la competencia que se establece como exclusiva se refiere a conflictos específicos de consumidores y proveedores, lo cual es concepto diverso a las partes que dirimen sus conflictos en la Vía Jurisdiccional, de donde se concluye que la prórroga de un contrato debe pedirse ante el Juez Competente y no ante la Procuraduría Federal del Consumidor, por lo que el indicado Juez si es autoridad Jurisdiccional, no así la Procuraduría Federal del Consumidor".

"AMPARO DIRECTO. 2002/89. JORGE AGLO VINAS. 16 DE JUNIO DE 1989. UNANIMIDAD DE VOTOS PONENTE. JOSE JOAQUIN HERRERA ZAMORA. SECRETARIO VICTOR URQUIETA".

Una vez hecha la aclaración anterior, la Procuraduría Federal del Consumidor y concretamente la Dirección de Arrendamiento Inmobiliario de dicha dependencia, para hacer una interpretación del incremento de la renta a que se refiere el Artículo 2448-D, se basa en lo dispuesto por el primer párrafo del Artículo 570 de la Ley Federal del Trabajo.

En efecto, la Procuraduría Federal del Consumidor, para hacer una interpretación del primer párrafo del artículo 2448-D del Código Civil, señala: "La renta se incrementara anualmente, en su caso el incremento no deberá exceder del aumento porcentual fijado al salario mínimo general en el Distrito Federal en el año que se renueve o prorrogue".

Ahora bien, el párrafo primero del Artículo 570 de la Ley Federal del Trabajo señala:

"Art.570.- Los salarios mínimos se fijarán cada año y comenzaran a regir el primero de enero del año siguiente."

La Procuraduría sostiene en virtud de que el salario mínimo se fija únicamente en el mes de enero del año en el que se renueve o prorrogue el contrato, el porcentaje del incremento, es el que resulta de la diferencia del salario vigente del 31 de Diciembre y el aplicable a partir del 1° de Enero del año inmediato posterior.

Ejemplo: Para la Procuraduría Federal del Consumidor, el 85% de incremento a la renta a que se refiere el artículo 2448-D, en su segundo párrafo sería:

En enero de 1988, se fijo un aumento al salario mínimo para esta ciudad de un 20%, en consecuencia el aumento del 85% de este

20%, refleja un incremento de la renta de un 17%, caso concreto, si una renta mensual de \$100.00, para el año siguiente se incrementaría a \$117.00 mensuales.

EL criterio sustentado por la Procuraduría Federal del Consumidor, al hacer una interpretación del segundo párrafo del Artículo 2448-D, del Código Civil, se basa en lo literalmente plasmado en dicho precepto legal, ya que si bien es cierto que el salario mínimo para el Distrito Federal se fija cada año, el cual empieza a regir el primero de enero, también lo es que si un Contrato de Arrendamiento se celebra en primero de enero de 1992, por el término de un año como lo señala el Artículo 2448-C, del Código Civil con vencimiento al treinta y uno de Diciembre de ese mismo año, se desprende que durante el período de vigencia de dicho contrato no hubo incremento al salario mínimo general para el Distrito Federal y, por ende, al prorrogarse tal contrato no puede haber incremento a la renta si se sigue el criterio de la citada dependencia. Por tanto, dicho precepto quedaría sin vigencia alguna.

En efecto, al artículo 2448-C del Código Civil (vigente para contratos de arrendamiento celebrados al 19 de octubre de 1993), por la forma en que esta redactado, se le pueden dar diferentes enfoques e interpretaciones; y como se analizó, en el caso anterior dicho precepto quedaría sin vigencia pues no habría incremento

alguno en caso de prórroga, por lo que ante tal situación deja al arrendador imposibilitado para incrementar la renta, lo cual sería injusto.

C) Interpretación jurisdiccional y en particular de los Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario para la aplicación del incremento a la renta.

De conformidad por lo dispuesto con el artículo 1o. de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común, le corresponde a dicho Tribunal la facultad de aplicar las leyes en asuntos civiles y penales del citado fuero.

Asimismo el artículo 2o., fracción XIV, de la Ley en comento señala:

"Artículo 2o. La facultad a que se refiere al artículo anterior, se ejerce:
D.- Por los jueces del Arrendamiento Inmobiliario."

Ahora bien, el Artículo 60 A, en íntima relación con el artículo 60 D, de la Ley antes mencionada confiere a los juzgados de arrendamiento inmobiliario la facultad de conocer sobre las controversias que se susciten en materia de arrendamiento de casas habitación.

En efecto, dichos artículos disponen lo siguiente:

"Art.60 A. En el Distrito Federal habrá el número de juzgados de arrendamiento inmobiliario que el tribunal pleno considere necesario para que la administración de la justicia sea expedita".

En esa virtud, mediante una investigación llevada a cabo ante los treinta jueces de arrendamiento inmobiliario de esta ciudad, respecto de como aplicaban el artículo 2448-D del Código Civil, para el incremento de la renta en los casos de prórroga de contrato de arrendamiento para casa habitación, sus criterios resultaron ser los siguientes:

"Si en un año hay más de un incremento al salario mínimo general para el Distrito Federal, se suman dichos incrementos y al resultado de esta suma se le saca el ochenta y cinco por ciento, cuyo resultado es el que deberá aplicarse a la renta a pagar".

Como ejemplo de lo anterior, podemos decir si el 1° de enero de 1988, hubo un aumento al salario mínimo general antes referido de un veinte por ciento y posteriormente el 1° de abril de ese mismo año aumento un tres por ciento; la suma de esas cantidades nos da como resultado un veintitrés por ciento y a la cual el ochenta y cinco por ciento de dicha suma, arroja un diecinueve punto cuatro por ciento, misma cantidad que deberá aumentarse a la

renta que se venía pagando.

Continuando con el ejemplo anterior, un Arrendatario de casa-habitación pagaba N\$100.00 y a partir del 2 de abril empezaba a correr la prórroga de su contrato, el incremento a la renta para dicha prórroga sería la cantidad de N\$23.40, que sumados a los N\$100.00 la renta a pagar sería de N\$123.40.

D) Nuestro punto de vista;

Respecto del artículo 2448-D, segundo párrafo, del Código Civil. (Vigente para los contratos de arrendamiento anteriores al 19 de octubre de 1993); se puede inferir respecto del incremento lo siguiente:

En efecto, para calcular el incremento de la renta según el precepto comentado primero se determina el incremento de la renta al término del año y después se aplicaría una regla de tres para obtener el resultado.

Ejemplo. Si se celebró el contrato de arrendamiento el 18 de octubre de 1993, con el salario mínimo vigente de esa fecha, fue de N\$14.25 y para el 17 de octubre de 1994 momento en que debería de determinarse el incremento, de la renta para la prórroga de dicho contrato, era de N\$15.27, pues bien la diferencia de estas

cantidades resulta ser de: N\$1.02 y que en porcentaje nos da un incremento al salario mínimo general de: 7.15%, por lo que sustrayéndole a esta cantidad el 85% resulta que el incremento, a la renta fue de un 6.007%, la cual debe aplicarse directo a la renta que se venía pagando, para la prórroga del año subsecuente, es decir del 18 de octubre de 1994 al 17 de octubre de 1995.

Ahora bien, se puede dar el caso de que en determinados contratos de arrendamiento quede exentos de incrementos de renta en caso de prórroga de los mismos tomando como referencia la fecha de celebración de dicho contrato y el término de vencimiento del mismo.

En efecto, si un contrato de arrendamiento se celebra con fecha lo. de enero de 1993, con vencimiento al 31 de diciembre de ese mismo año, para dicho contrato no hubo incremento de renta alguna durante su vigencia por tanto el precepto legal de que se trata resultó inaplicable.

Lo anterior se puede apreciar en virtud de que para la prórroga del referido contrato, esta se debe de solicitar antes del vencimiento del mismo, es decir antes del 31 de diciembre, puesto que el incremento al salario mínimo se firma cada año y empieza a regir a partir del lo. de enero en adelante, por tanto, si la prórroga debe de pedirse antes del lo. de enero debe de concluirse

que para ese contrato, no existió incremento al salario mínimo general vigente para esta ciudad y por ende, tampoco puede incrementarse la renta en caso de prórroga del multicitado contrato, por lo que al interpretarse de esa manera el incremento a la renta se estaría ocasionando perjuicios al arrendador.

De los ejemplos anteriores se desprende que al segundo párrafo del artículo 2448-D se le puede dar diferentes enfoques e interpretaciones para su aplicación. Así, las mismas autoridades competentes para aplicarlo difieren en sus criterios; por su parte, los involucrados directamente en el problema, es decir el arrendador y el arrendatario que lo aplican e interpretan de acuerdo a cada uno de sus intereses. Esta situación origina inseguridad jurídica para las partes interesadas y falta de certeza jurídica de las autoridades para aplicar dicho incremento.

Asimismo el artículo 2448-C del Código Civil (vigente para arrendamientos anteriores al 19 de octubre de 1993), dispone que los contratos de arrendamiento de casa-habitación podrán prorrogarse por dos años más, con lo cual aseguraba al arrendatario para el caso de que así lo deseara una permanencia en la finca arrendada por tres años, es decir un año por el término forzoso del contrato y dos años más de prórroga.

De igual forma es de hacer notar la importancia de la vigencia

del segundo párrafo del artículo 2448-D del Código Civil en virtud de que regula el incremento de la renta en los contratos de arrendamiento celebrados antes del 19 de octubre de 1993.

Ahora bien, con las reformas en estudio publicadas en el "Diario Oficial" de la Federación de fecha 21 de julio y 23 de septiembre de 1993, que afectan el Código Civil, adicionan y derogan diversas disposiciones del Código Civil; Código de Procedimientos Civiles y la Ley Federal de Protección al Consumidor en materia de arrendamiento para casa-habitación; dichas reformas no solamente se dieron a los inmuebles dados en arrendamiento para casa-habitación, sino también a los locales y a las industrias determinando que en éstas el término máximo de arrendamiento será de veinte años y de casa-habitación de diez años.

Por otra parte, las disposiciones de que se tratan obligan al arrendador a entregar las fincas en condiciones de higiene y seguridad.

Las disposiciones de 1985 ya estudiadas no obligaban al arrendatario a depositar la cantidad del precio del inmueble sino simplemente imponía la obligación del arrendador a notificar al inquilino su voluntad de vender el inmueble, lo que traía como consecuencia que la sola notificación que el arrendatario hacía al arrendador de su voluntad de comprar el inmueble hacía, que la

compra-venta se perfeccionara.

Asi mismo con las reformas en esta materia del año 1993, se les quita a las disposiciones de arrendamiento de casa-habitación, el carácter de preceptos de orden público y por tanto irrenunciables para el arrendatario a excepción de los artículos 2448-A, 2448-B, 2448-G y 2448-H.

Por lo tanto, se establece la posibilidad de que las partes renuncien a los demás preceptos y pacten de acuerdo a sus intereses. Así pueden establecer como término de dicho contrato periodos menores a un año e incrementar la renta según convenga. De igual forma queda sin efecto la prórroga legal del contrato de arrendamiento y con ello al vencimiento del término pactado en el contrato, si no hubo arreglo para la renovación del mismo, el arrendatario deberá desocupar la finca arrendada.

Por último la Procuraduría Federal del Consumidor deja de tener competencia para conocer de los asuntos de arrendamiento de casa-habitación cuando los contratos respectivos se hayan celebrado después del 19 de octubre de 1993.

PROPUESTAS

1.- En la actual situación y a falta de una regulación jurídica eficaz para resolver el problema de arrendamiento de casa-habitación en forma definitiva, se sugiere que los encargados de legislar se aboquen a tratar el asunto en forma seria y olvidándose de las cuestiones políticas del momento.

2.- Que los legisladores al momento de dictar las normas jurídicas relativas al arrendamiento de casa-habitación para esta ciudad; se abstengan de imponer la carga de tal solución a los arrendadores, y mucho menos sin que a éstos se les estimule ya sea por exención de impuestos u otorgándoles créditos con intereses preferenciales para el caso de que se dediquen a construir viviendas destinadas al arrendamiento de casa-habitación.

Tampoco es recomendable dejar el arrendamiento que nos ocupa a la libre voluntad de lo que las partes involucradas pacten de acuerdo con las reformas que entrarán totalmente en vigor el 19 de octubre de 1998, respecto del arrendamiento de casa-habitación, ya que con dichas disposiciones se deja al arrendatario a expensas de lo que el arrendador quisiera estipular en el referido contrato, pues este impone su voluntad pues su posición económica es mejor a la del inquilino en la mayoría de los casos.

3.- Es recomendable se regule sobre el incremento de la renta así como también se de la oportunidad al arrendatario cumplido de prorrogar el contrato de arrendamiento por dos años más y elevar tales disposiciones a la categoría de orden público e interés social. Con lo anterior se aseguraría la permanencia del arrendatario en la finca arrendada por tres años cuando éste deseara hacer uso de los dos años de prórroga además del año forzoso del contrato.

Estableciendo así mismo que la prórroga de contrato de arrendamiento de casa-habitación proceda automáticamente sin que el inquilino la solicite ante los juzgados de arrendamiento inmobiliario de esta ciudad, siempre y cuando esté al corriente en el pago de sus rentas y haya dado debido cumplimiento al contrato de arrendamiento.

De igual forma es recomendable y se propone que la Procuraduría Federal del Consumidor continúe conociendo la materia del arrendamiento para casa-habitación toda vez que el procedimiento administrativo que preveía la ley de la materia acercaba a las partes para resolver en forma conciliatoria las controversias que se suscitaren entre ellas y concretamente por cuanto al incremento de la renta; y evitaba erogación de gastos y honorarios en el pago de abogados.

C O N C L U S I O N E S

PRIMERA.- El problema habitacional en la Ciudad de México, no se ha planteado por primera vez en los tiempos actuales, éste ha surgido en todas las épocas y en todos los pueblos y más aún cuando se concentra una gran población. Consecuentemente el legislador se ha visto siempre precisado a promulgar distintas disposiciones para disminuirlo o controlarlo mediante la regulación jurídica.

SEGUNDA.- Desde siempre, uno de los aspectos de mayor polémica en el problema de arrendamiento de inmuebles para casa-habitación, es el debido a la escasez de vivienda, así como en el monto de la renta. En torno a éste han surgido una gran variedad de propuestas para proteger al inquilino, que considera en desventaja frente a la arrendadora, por ello desde la época de la Revolución se han dictado medidas protectoras en favor del arrendatario, entre las cuales encontramos:

- a) La Ley del 14 de diciembre de 1916, en la que se reduce en un 75% la renta que en los contratos de arrendamiento, ya sea de local comercial o de habitación, se estaba pagando.
- b) Los diversos Decretos publicados en el "Diario Oficial" de la Federación de los años de 1942 a 1948, que

congelaban las rentas en forma indefinida, para los arrendamientos cuyos inmuebles se destinaban a la habitación.

- c) Así mismo el Decreto del 7 de febrero de 1985, regula la permanencia del arrendatario en la finca arrendada, del contrato de que se trata al establecer como término mínimo de vigencia del contrato el de un año, con opción a prórroga hasta por dos más, limitando también el incremento máximo de la renta a un 85% sobre el incremento porcentual anual del salario mínimo general en esta ciudad.

Hasta el Decreto antes mencionado, los legisladores seguían el lineamiento de protección en favor del arrendatario, ya sea regulando la renta o el tiempo mínimo de la celebración de los contratos de arrendamiento.

Con las reformas incluidas en el Decreto publicado en el "Diario Oficial" de la Federación de fecha 21 de julio de 1993, mediante el cual se modifican y derogan diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal, relativas al arrendamiento de casa-habitación urbana se deja a la libre voluntad de las partes pactar el precio

de la renta, así como el término de la duración del contrato, ya que el artículo 2448-C del cuerpo legal citado, señala como tiempo mínimo para la vigencia del contrato un año, pero agrega "salvo pacto en contrario", pudiendo por tanto pactarse semestres, trimestres, etc., de acuerdo a lo que convengan las partes.

De igual forma, se suprime la prórroga legal para los contratos de arrendamiento, por lo que si al vencimiento del término del contrato, las partes no se ponen de acuerdo para renovar el mismo, la arrendataria deberá desocupar el inmueble arrendado.

- d) Mediante Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación del 23 de septiembre de 1993, se estableció que las disposiciones citadas en el inciso que antecede, entrarán totalmente en vigor cinco años después del 19 de octubre de 1993, es decir hasta el 19 de octubre de 1998.

Por tanto los contratos de arrendamiento de casa-habitación celebrados antes del 19 de octubre de 1993 siguen aplicándose las disposiciones legales vigentes antes de las reformas publicadas en el Decreto del 21 de julio de 1993.

Con lo anterior los legisladores tratan de liberalizar al

arrendamiento de casa-habitación, dejando a la libre voluntad de las partes que intervienen en el mismo, contratar lo que mejor convenga a sus intereses; pero con ello olvidan la realidad que vive nuestra Ciudad de México, pues siempre estará en desventaja el arrendatario al celebrar el referido contrato. Por lo anterior, es importante que dichos legisladores prevean un límite al incremento a la renta y lo plasmen en una norma jurídica que sea de orden público e interés social, evitando con ello el abuso de los caseros.

TERCERA.- En el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, en esta ciudad, no existe una regulación efectiva para tratar de resolver el problema planteado, ya que las normas existentes al respecto más que resolverlo lo empeoran, pues la relación contractual de que se trata esta íntimamente ligada con la situación económica del país; por lo tanto, al variar ésta surgen problemas en dicha relación, sobre todo en lo relativo al incremento o precio de la renta.

Ahora bien, las reformas al Código Civil contempladas en los decretos publicados el 21 de julio y 23 de septiembre de 1993 en el "Diario Oficial" de la Federación, dejan en desventaja al arrendatario, pues éste queda a expensas del arrendador "abusivo" en cuanto a la fijación de la renta y la permanencia del inquilino

en la finca arrendada, ya que con las nuevas modificaciones o derogaciones de que se trata, han quedado o quedarán sin efecto, tanto el incremento de la renta como la prórroga legal del contrato hasta por dos años, que aseguraba al inquilino la posesión de su habitación por tres años.

CUARTA.- La población sin capacidad económica para adquirir bienes en propiedad, por su necesidad de un lugar donde vivir, opta por la figura jurídica del arrendamiento para cubrir esta necesidad, por lo que es necesario generar una adecuada reglamentación jurídica, concretamente sobre el precio de la renta, así como el incremento de la misma y el tiempo de duración de la relación contractual de que se trata; por lo que en esa virtud es importante determinar:

- **Que en todo contrato de arrendamiento de casa-habitación urbana, se fije como término mínimo de vigencia de un año, prorrogable por dos años más.**

- **Que al prorrogarse el contrato de arrendamiento de que se trata, se incremente la renta en forma anual de conformidad con el Índice Nacional de Precios al Consumidor que publica el Banco de México en forma mensual; determinándose dicho incremento de acuerdo al resultado que arroje la suma de los porcentajes, de los**

doce meses precedentes al momento en que se de dicho incremento.

Lo anterior traería como consecuencia la estabilidad jurídica de los arrendamientos de casa-habitación en esta ciudad y por ende la estabilidad de las partes involucradas en el mismo, puesto que el arrendatario tendría la seguridad jurídica de ocupar la finca arrendada hasta por tres años, pagando por ello, al arrendador, una renta acorde con la realidad económica en que vivimos.

B I B L I O G R A F I A

OBRAS CONSULTADAS

- AGUILAR CARBAJAL, LEOPOLDO. Contratos civiles. 3a. Edición. Editorial Porrúa, S.A. México 1982.
- BORJA SORIANO, MANUEL. Teoría General de las Obligaciones. 5a. Edición. Editorial Porrúa, S.A. México 1994.
- BURGOA ORIHUELA, IGNACIO. Las Garantías Individuales. 16a. Edición. Editorial Porrúa, S.A. México 1982.
- CASTAN TOBEÑAS, JOSE. Derecho Civil Español Común y Foral, Tomo IV, 9a. Edición. Instituto Editorial Reus. Madrid 1961.
- CERVANTES AHUMADA, RAUL. Derecho Civil Mercantil. 4a. Edición. Editorial Herrero, S.A. México 1984.
- DE PINA, RAFAEL. Derecho Civil Mexicano. 4a. Edición. Editorial Porrúa, S.A. México 1982.
- DE PINA VARA, RAFAEL. Derecho Mercantil Mexicano. 20a. Edición. Editorial Porrúa, S.A. México 1988.
- DOMINGUEZ MARTINEZ, JORGE ALFREDO. Derecho Civil, Parte General, Personas, Cosas, Negocio Jurídico e Invalidez. 2a. Edición. Editorial Porrúa, S.A. México 1990.
- FERNANDEZ AGUIRRE, ARTURO. Derecho de los Bienes y de las Sucesiones. 2a. Edición. Editorial José M. Cajica, Jr., S.A. Puebla, Puebla. México 1972.
- FRAGA, GABINO. Derecho Administrativo. 32a. Edición. Editorial Porrúa, S.A. México 1993.
- FROYLAN BAÑUELOS. De la Interpretación de los Contratos y de los Testamentos. 15a. Edición. Editorial Cárdenas. México 1979.
- GARCIA MAYNEZ, EDUARDO. Introducción al Estudio del Derecho. 26a. Edición. Editorial Porrúa, S.A. México 1977.
- GUTIERREZ Y GONZALEZ, ERNESTO. Derecho de las Obligaciones. 5a. Edición. Editorial Cajica. México 1982.
- LUTZESCO, GEORGES. Teoría y Práctica de las Nulidades. 6a. Edición. Editorial Porrúa, S.A. México 1988.

- MARGADANT, GUILLERMO F. El Derecho Privado Romano. 14a. Edición. Editorial Esfinge, S.A. de C.V. México 1986.
- MOTO SALAZAR, EFRAIN. Elementos de Derecho. 28a. Edición. Editorial Porrúa, S.A. México 1982.
- ORTIZ URQUIDI, RAUL. Derecho Civil. 1a. Edición. Editorial Porrúa, S.A. México 1977.
- ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. Derecho Civil Mexicano. Tomo V. Volumen I. Obligaciones. 5a. Edición. Editorial Porrúa, S.A. México 1985.
- ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. Compendio de Derecho Civil. Tomo IV. Contratos. 2a. Edición. Antigua Librería Robredo. México 1956.
- SANCHEZ MEDAL, RAMON. De los Contratos Civiles: Teoría General del Contrato, Contratos en Especial, R.P.P. 8a. Edición. Editorial Porrúa, S.A. México 1986.
- TREVIÑO GARCIA, RICARDO. Contratos Civiles y sus Generalidades. 4a. Edición. Editorial Font, S.A. Guadalajara, Jalisco. México 1982.
- ZAMORA Y VALENCIA, MIGUEL ANGEL. Contratos Civiles. 1a. Edición. Editorial Porrúa, S.A. México 1981.

LEGISLACION CONSULTADA.

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos comentada, Editorial Universidad Nacional Autónoma de México. México 1994.
- Código Civil para el Distrito Federal.
- Ley Federal de Protección al Consumidor. 10a. Edición. Editorial Porrúa, S.A. México 1994.
- Decreto publicado en el "Diario Oficial" de la Federación de fecha 20 de enero de 1945.
- Decreto publicado en el "Diario Oficial" de la Federación de fecha 20 de mayo de 1946.
- Decreto publicado en el "Diario Oficial" de la Federación de fecha 31 de diciembre de 1948.

- Decreto publicado en el "Diario Oficial" de la Federación de fecha 7 de febrero de 1985.
- Decreto publicado en el "Diario Oficial" de la Federación de fecha 30 de diciembre de 1992.
- Decreto publicado en el "Diario Oficial" de la Federación de fecha 21 de julio de 1993.
- Decreto publicado en el "Diario Oficial" de la Federación de fecha 23 de septiembre de 1993.