



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE DERECHO

SEMINARIO DE DERECHO CIVIL

**“NECESIDAD DE DEROGAR LAS REFORMAS
EN MATERIA INQUILINARIA DEL 16 DE
ENERO DEL 2003”**

T E S I S

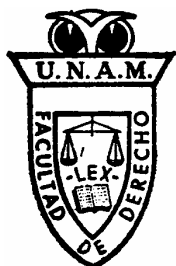
**QUE PARA OPTAR AL TÍTULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO**

P R E S E N T A

GERMAN RIVERA LOPEZ

DIRECTOR DE TESIS:

LIC. MARIA DEL CARMEN MONTOYA PEREZ



MÉXICO, D.F.

2006



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.

AGRADECIMIENTOS

Agradezco a Dios el don de la vida, ya me conocía cuando era
entretelado en el vientre de Mi Madre.

Agradezco a Mis Padres su esfuerzo, constancia, ejemplo y consejos,
así como a Mama “Lichita” (Elisa),

A mi Mama; porque comparto con ella el título de Licenciado
en Derecho.

Hoy recuerdo con alegría la memoria de los que duermen ya el sueño
de la paz y que juntos compartimos la alegría de vivir y en especial a
la Dra. Elena Reyes, al Presbítero Francisco Javier Bucio, y al Lic.
Alfonso Loredó López, por enseñarme la practica del Derecho,

Dedico el presente trabajo de Investigación a mis hijos : Carlos
Adrián, Cristina Guadalupe, y Mariana Citlali, con amor y
mostrándoles que el camino de superación humana ; es el amor a
Dios y el estudio

Así mismo agradezco el apoyo a mis hermanos, y especialmente a la
Lic. Maria del Carmen Montoya Pérez como a mis amigos
Licenciados y en particular a Rafael Ochoa Morales, Ignacio
Palacios Camacho, y José Luís Rodríguez Espinosa

PROPUESTA DE REFORMA AL ARRENDAMIENTO DE
FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACION

I N D I C E

INDICE	Pág.
CAPÍTULO PRIMERO	
El Contrato de Arrendamiento.	1
1.1. Concepto.	1
1.2. Naturaleza Jurídica.	3
Hechos Jurídicos	4
Actos Jurídicos	6
Negocio Jurídico	8
1.3. Elementos Esenciales.	10
1.3.1. Consentimiento.	10
1.3.2. Objeto.	14
1.4. Elementos de Validez.	16
1.4.1. Capacidad de las Partes.	16
1.4.2. Ausencia de Vicios del Consentimiento.	20
Error	20
Dolo	22
Violencia	22
Lesión	23
1.4.3. Objeto, Motivo o Fin Lícito.	24
Licitud	24
1.4.4. Forma.	26
1.5. Obligaciones del Arrendador.	30
1.6. Obligaciones del Arrendatario.	35

CAPÍTULO SEGUNDO

El Arrendamiento de Inmuebles de Fincas Urbanas Destinadas a la Habitación	40
2.1. Disposiciones Jurídicas Relativas a la Vivienda.	40
2.1.1. Derecho Constitucional.	40
2.1.2. Derecho Laboral.	43
2.2. Reformas a Disposiciones Inquilinarias del 7 de Febrero de 1985.	47
2.3. Reformas a Disposiciones Inquilinarias del 21 de Julio de 1993.	53
2.4. Reformas a Disposiciones Inquilinarias del 16 de Enero del 2003.	60

CAPÍTULO TERCERO

Propuesta de Reforma al Arrendamiento de Fincas Urbanas Destinadas a la Habitación	77
--	----

3.1. Los Problemas Sociales Derivados del Arrendamiento Para Casa Habitación	77
3.2. Propuesta de Reforma a Algunas Disposiciones en Materia de arrendamiento Para Casa Habitación	82
3.3. Análisis de Jurisprudencia en Materia de Arrendamiento Para Casa Habitación.	97

APÉNDICE DE JURISPRUDENCIA	98 Y 110
----------------------------	-------------

CONCLUSIONES.	103
BIBLIOGRAFÍA	106
DICCIONARIOS	107
LEGISLACIÓN	107
DECRETOS	108

El Contrato de Arrendamiento.

1.1. Concepto.

En principio debemos señalar que el contrato es el acuerdo de voluntades para producir o transferir obligaciones y derechos, así el contrato de arrendamiento será aquel por virtud del cual una persona permite a otro el uso, goce y disfrute temporal de una cosa a cambio de un precio, como lo señala al respecto el autor Ramón Sánchez Medal:

“El arrendamiento es el contrato por el que el arrendador se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa al arrendatario, a cambio de un precio cierto.”¹

Por su parte el autor Joel Chirino Castillo, define al **contrato de arrendamiento** en los siguientes términos:

“El contrato de arrendamiento es en el que una parte denominada

¹ Sánchez Medal, Ramón, “De los Contratos Civiles, 17ª Edición actualizada, Editorial Porrúa, S.A. México 1999, Pág. 223.

arrendador se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa a otra llamada arrendatario, quien a su vez se obliga a pagar un precio cierto llamado renta.”²

Por su parte nuestro Código Civil define al contrato de arrendamiento en su artículo 2398. En el que señala que éste es el que se realiza entre dos personas denominada una de ellas arrendador y otra arrendatario, siendo obligación de la primera el permitir el uso y disfrute temporal de una cosa y el arrendatario a pagar por ello un precio cierto.

Atento a las definiciones preinsertas, podemos establecer que el contrato de arrendamiento, es un contrato traslativo de uso temporal, oneroso, bilateral, consensual, principal, nominado y de tracto sucesivo.

Será de uso porque es precisamente el uso lo que el arrendatario puede disponer, temporal porque sólo podrá darse por cierto tiempo, oneroso porque necesariamente implica el uso a cambio de un precio, bilateral porque se requiere de la voluntad de dos partes, formal porque debe ser en forma escrita, consensual porque no se necesita la entrega de la cosa para su perfeccionamiento, principal

² Chirino Castillo Joel, “Derecho Civil III”, 2ª Edición, Editorial Mc-Graw-Hill, México 1996, Pág. 85.

porque no depende de la existencia de otro contrato, nominado porque lo regula la Ley y de tracto sucesivo en virtud de que las obligaciones de las partes no se cumplen en un solo acto sino en el transcurso del tiempo, ahora bien, por lo que respecta a sus elementos, éstos los examinaremos a continuación.

1.2. Naturaleza Jurídica.

A efecto de poder entender la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento, es que tenemos que referirnos al hecho jurídico y al acto jurídico, pues no olvidemos que los **hechos jurídicos** constituyen los acontecimientos de la naturaleza o del hombre que la Ley les atribuye consecuencias jurídicas, así el Diccionario Jurídico 2000 al definirlo señala:

“Suceso que el ordenamiento jurídico toma en cuenta otorgándole efectos jurídicos.

En ocasiones las normas jurídicas establecen en su supuesto no sólo un suceso, sino un conjunto de sucesos.

En este sentido es posible

entender al hecho jurídico como cada uno de los acontecimientos que producen consecuencias de derecho.”³

Por su parte el autor Efraín Moto Salazar define a los **hechos jurídicos** en la siguiente forma:

“Los Hechos Jurídicos propiamente dichos, los cuales podemos definir como los acontecimientos o circunstancias, positivos o negativos, a los que la Ley atribuye consecuencias jurídicas.”⁴

Por lo que respecta al **hecho jurídico**, éste es definido por el maestro Eduardo García Maynez en los siguientes términos:

“El hecho jurídico es entonces un acontecimiento engendrado por la actividad humana, o puramente material, que el derecho toma en consideración para hacer derivar de él, a cargo o en provecho de una o varias personas, un estado, es decir, una

³ “Diccionario Jurídico 2000”, Editado por Desarrollo Jurídico Profesional, México 2000, C. D.

⁴ Moto Salazar, Efraín, “Elementos de Derecho”, 45ª, Edición, Editorial Porrúa, S.A., México 2000, pág. 21.

situación jurídica general o permanente o, por el contrario, un efecto de derecho limitado.”⁵

Atento a lo anterior, el hecho jurídico en sentido amplio se dividirá en actos jurídicos y hechos jurídicos en sentido estricto, así el acto jurídico a su vez se subdividirá en unilateral y bilateral y este último toma el nombre de convenio en sentido amplio y a su vez se divide en contrato y convenio en sentido estricto.

Por su parte, los hechos jurídicos en sentido estricto serán los hechos físicos, los cuasicontratos, los delitos y los cuasidelitos, al respecto el maestro Eduardo García Maynez señala:

“Las acciones del hombre, en tanto que el derecho subjetivo las considera como hechos jurídicos, divídanse en lícitas e ilícitas, según sean conforme o contrarias a los preceptos de aquél. Cuando las de un sujeto son lícitas y su finalidad es la creación, la transmisión, la modificación o la extinción de obligaciones

⁵ García Maynez, Eduardo, “Introducción al Estudio del Derecho”, 51ª Edición, Editorial Porrúa, S.A., México 2000, pág. 183-184.

y derechos, llámense actos jurídicos, éstos pueden ser unilaterales o bilaterales, los bilaterales reciben la denominación de convenios. Subdivídanse en convenios *stricto sensu* y contratos. Cuando tienen como finalidad la creación, la modificación, la transmisión o la extinción de consecuencias de derecho, reciben el nombre de hechos jurídicos. Bajo la expresión hechos jurídicos, los autores franceses comprenden los puramente materiales, los de un tercero y los ilícitos.”⁶

Ahora bien, los **actos jurídicos** los podemos definir como la manifestación de la voluntad que lleva la intención lícita para producir consecuencias de derecho mediante la creación, modificación, transmisión o extinción de derechos y obligaciones, al respecto el Diccionario Jurídico 2000 señala:

“Podemos considerar que los actos jurídicos constituyen una especie o categoría dentro del conjunto de los hechos jurídicos, dado que estos últimos

⁶ *Ibidem*, pág. 183.

son todos aquellos acontecimiento que el orden normativo toma en consideración para atribuirles efectos de derecho es decir, son los sucesos que en el mundo fáctico realizan las hipótesis contenidas en las normas jurídicas.”⁷

Por su parte, el autor Efraín Moto Salazar, al referirse al **acto jurídico** señala:

“Los fenómenos o circunstancias a los cuales atribuye la ley efectos jurídicos, que se realizan por la intervención de la voluntad humana y con la intención de crear, modificar, transferir o extinguir relaciones jurídicas.”⁸

Los actos jurídicos como parte de los hechos jurídicos, se subdividen en unilaterales y bilaterales según la voluntad de una o varias personas; como ejemplo de los unilaterales encontramos la aceptación de una herencia, como actos jurídicos bilaterales tenemos al convenio en sentido estricto y a los contratos, los cuales son definidos por nuestro Código Civil en los siguientes términos:

⁷ “Diccionario Jurídico 2000”, Op. Cit. C.D.

⁸ Moto Salazar, Efraín, Op. Cit. pág. 22-23.

“Artículo 1792. Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones.”

“Artículo 1793. Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos.”

En este sentido el Diccionario Jurídico 2000, al referirse al **negocio jurídico** nos dice:

“Si partimos de la concepción de que acto jurídico es un acto humano, necesariamente tendremos que colocarle una denominación específica al acto humano lícito que persigue consecuencias de derecho: este es el negocio jurídico que puede entenderse como manifestación de una o varias voluntades encaminada a producir efectos de derecho: crear, transmitir, modificar o extinguir derechos. Como la creación transmisión de los derechos se funda en el principio de que

los particulares a través de su esfuerzo alcanzan ventajas económicas, por esa razón sostiene que el negocio jurídico es el resultado del ejercicio del derecho subjetivo pues éste es un poder destinado a defender el propio interés, o un interés jurídicamente protegido; el negocio jurídico en un sentido más profundo es un actuar unilateral o conjuntamente para la defensa de uno o varios intereses del titular o titulares.”⁹

El **negocio jurídico** conforme a los doctrinarios constituye a su vez, una parte de los actos jurídicos, en este sentido el autor Carnelutti citado por el maestro Eduardo García Maynez señala:

“Los actos jurídicos, *stricto sensu*, divídense, según Carnelutti, en proveídos de las autoridades, negocios jurídicos y actos obligatorios, los primeros representan el ejercicio de un poder, los segundos el ejercicio de un derecho y los últimos la observancia de una obligación.”¹⁰

⁹ “Diccionario Jurídico 2000”, Op. Cit.

¹⁰ García Maynez, Eduardo, Op. Cit. pág. 182

En conclusión podemos señalar que el contrato de arrendamiento encuentra su naturaleza jurídica en los hechos jurídicos y específicamente en los actos jurídicos, así el contrato como un acto jurídico bilateral, da origen al arrendamiento.

1.3. Elementos Esenciales.

1.3.1. Consentimiento.

El **consentimiento** como elemento del contrato, constituye el acuerdo de las voluntades de las partes que intervienen en él, así el autor Miguel Ángel Zamora y Valencia lo define en los siguientes términos:

“El consentimiento es el acuerdo de dos o más voluntades en los términos de una norma para la producción de las consecuencias previstas en la misma. Como voluntad es un elemento indispensable del acto jurídico y los contratos son una especie del género actos jurídicos, necesariamente se requerirá de esa voluntad en el contrato, pero como éste siempre es un acto plurisubjetivo, la unión

acorde de las voluntades de los contratantes en los términos de un supuesto jurídico, toma el nombre de consentimiento.”¹¹

Por su parte el autor Ramón Sánchez Medal, al referirse al **consentimiento** señala:

“El primer elemento de existencia es el consentimiento, el cual ha de entenderse para este estudio en dos sentidos: como voluntad del deudor para obligarse y como concurso o acuerdo de voluntades.”¹²

Conforme a nuestro Código Civil la voluntad puede otorgarse en forma expresa o tácita, siendo la primera de ellas a través de la palabra, por escrito o mediante signos que no puedan confundirse, en tanto que la segunda será la que resulte de hechos o actos que hagan presumir la exteriorización de la voluntad de quien lo realiza.

Para que el consentimiento y propiamente la voluntad de las partes, opere en el contrato deben existir ciertos requisitos, es decir, que sea real, precisa, que se

¹¹ Zamora y Valencia Miguel Ángel, “Contratos Civiles”, 6ª Edición, Editorial Porrúa, S.A., México 1997, Pág. 28.

¹² Sánchez Medal, Ramón, Op. Cit., Pág. 26.

exteriorice en la forma que señala la ley y que se establezca el contenido de ésta; así el maestro Ramón Sánchez Medal al referirse a estos elementos señala:

“A) Una voluntad real, que no existe en el infante, en el ebrio, en el hipnotizado, en el drogado y en el demente.

B) Que la voluntad sea seria y precisa, ya que una promesa por simple juego o de broma, o en escena o con fines didácticos, o un consentimiento simulado, o cuando vagamente se dice, por ejemplo, que se vende algo a menos del costo, no constituye la voluntad de obligarse;

C) Que dicha voluntad se exteriorice, sea en forma expresa o tácita (1803), Se citan como ejemplos de manifestación tácita, la aceptación del mandato (2547 in fine), y la tácita reconducción por lo que se refiere al arrendatario que continúa sin oposición del arrendador después del término en el

uso de la cosa arrendada.

D) Que esa voluntad tenga un determinado contenido, requisito éste que dio origen a dos doctrinas: la Francesa, que da preferencia a la voluntad interna, aunque exige la exteriorización de ésta, y la Alemana, que atiende fundamentalmente a la voluntad declarada.”¹³

Cabe señalar, que en el arrendamiento, el **consentimiento** se dará conforme lo señala el maestro Miguel Ángel Zamora y Valencia.

“Este contrato es el acuerdo de voluntades de ambas partes para conceder el uso o el uso y goce de un bien a cambio de una contraprestación consistente en un precio cierto. Por lo tanto, el acuerdo de voluntades debe referirse tanto a la cosa respecto de la cual se va a conceder el uso o el uso y goce, como respecto de los bienes que constituyen la contraprestación o precio cierto.”¹⁴

¹³ Sánchez Medal, Ramón, Op. Cit., Pág. 26

¹⁴ Zamora Valencia, Miguel Ángel, Op. Cit., Pág. 165.

Digno de hacer mención lo es, el hecho de que en el arrendamiento, la voluntad de los contratantes ha sido en diversas etapas de la historia sometida a restricciones legales, es decir, que no siempre se ha permitido que las partes contraten libremente, pues han existido una serie de dispositivos que buscan proteger al inquilino, y no lo dejan al alcance voraz del arrendador, como lo analizaremos en páginas subsecuentes al referirnos a las diversas reformas que en materia inquilinaria se han dado.

También resulta pertinente establecer que la voluntad de las partes en el contrato de arrendamiento, se haya supeditada a la celebración de un contrato de adhesión en el que el arrendatario si desea arrendar una cosa tendrá que someterse al clausulado hecho unilateralmente por el arrendador.

1.3.2. Objeto.

El objeto en el contrato, es la creación o transferencia de derechos u obligaciones, o bien lo que habrá de hacerse de darse o de no hacerse, incluso será la cosa en sí en el contrato, así nuestro Código Civil en el artículo 1824 señala:

“Artículo 1824. Son objeto de los contratos:

I. La cosa que el obligado debe dar;

II. El hecho que el obligado debe hacer o no hacer.”

El autor Rafael de Pina, al definir al **objeto** lo hace en los siguientes términos:

“El objeto del contrato consiste, consiguientemente, en toda prestación de dar, hacer o no hacer simple o compleja, realícese por una de las partes (contratos unilaterales) o por ambas (contratos bilaterales).”¹⁵

El objeto conforme a la doctrina se da en tres formas, el **objeto directo**, el **indirecto** y la **cosa**, así el autor Manuel Bejarano Sánchez señala:

“1. El objeto directo del contrato, que es el de crear o transferir derechos y obligaciones;

¹⁵ De Pina Rafael, “Derecho Civil Mexicano”, 25ª, Editorial Porrúa, S.A., México 1997, Pág. 292.

2. El objeto indirecto del contrato, que es el objeto de las obligaciones engendradas por él, y que puede consistir en dar, hacer o no hacer;

3. La cosa misma que se da.”¹⁶

En el contrato de arrendamiento el objeto será, la cosa arrendada y el precio, aunque cabe señalar que respecto de la cosa no podrán ser los derechos estrictamente personales, los bienes que la ley no permita arrendar y desde luego los bienes fungibles, en tanto que el precio, será la renta que deba de cubrirse bien en suma de dinero o en cosa equivalente, siempre que sea cierta y determinada.

1.4. Elementos de Validez.

1.4.1. Capacidad de las Partes.

La capacidad es la aptitud que tiene todo ser humano para ser susceptible de derechos y obligaciones y para ejercitarlos, la primera es la capacidad de goce y la

¹⁶ Bejarano Sánchez, Manuel, “Obligaciones Civiles”, 3a. Edición, Editorial Harla, México 1984, Pág. 68.

segunda la capacidad de ejercicio, así respecto de la primera el artículo 22 del Código Civil del Distrito Federal señala:

“Artículo 22. La capacidad jurídica de las personas físicas se adquiere por el nacimiento y se pierde por la muerte; pero desde el momento en que un individuo es concebido, entra bajo la protección de la ley y se le tiene por nacido para los efectos declarados en el presente código.”

La capacidad de ejercicio sólo se dará respecto de aquellas personas mayores de edad en pleno uso de sus facultades mentales, lo cual se puede entender interpretando a *contrario sensu*, el artículo 450 del Código Civil del Distrito Federal que dispone:

“Artículo 450. Tienen incapacidad natural y legal:

- I. Los menores de edad;
- II. Los mayores de edad que por causa de enfermedad reversible o irreversible, o que por su estado

particular de discapacidad, ya sea de carácter físico, sensorial, intelectual, emocional, mental o varias de ellas a la vez, no puedan gobernarse, obligarse o manifestar su voluntad, por sí mismos o por algún medio que la supla.

II. (Derogada).

IV. (Derogada).”

Atento a lo anterior, es evidente que el arrendador como el arrendatario deberán de contar con la capacidad de ejercicio, sin embargo, en el contrato de arrendamiento deberá de existir la denominada **capacidad general y especial** a que hace referencia el autor Miguel Ángel Zamora y Valencia al señalar:

“Se entiende por capacidad general la aptitud para poder intervenir por sí en un contrato y para poder adquirir la titularidad de los derechos que se originen como consecuencia de su otorgamiento, sin requerir que el sujeto tenga una calidad específica de tipo personal o en relación al bien que eventualmente puede constituir el contenido de su prestación de dar.

Por capacidad especial debe entenderse, además de la aptitud para poder intervenir por sí en un contrato y para poder adquirir la titularidad de los derechos que se originen como consecuencia de su otorgamiento, la calidad o una calidad específica de tipo personal o una calidad específica relacionada con el bien como contenido de su prestación de dar.”¹⁷

Conforme a la clasificación de la capacidad general y especial a que hace referencia el autor Miguel Ángel Zamora y Valencia hemos de manifestar que tratándose del contrato de arrendamiento, la primera se dará en principio por los que pueden intervenir en él, es decir que habrán de tener la edad señalada por la Ley para poder contratar y estar en pleno uso de sus facultades físicas y mentales, pues de lo contrario no pudiera hablarse de una celebración de contrato válido, no sólo para obligarse sino para incluso ser titular de derechos, así en principio cualquier persona mayor de edad, física y psicológicamente apta podrá contratar cumpliéndose así lo referente a la capacidad general, en tanto que la capacidad especial atenderá propiamente a las características de

¹⁷ Zamora y Valencia, Miguel Ángel, Op. Cit., Pág. 38.

quien a de celebrar el contrato y en el caso concreto del arrendamiento solo podrá serlo el propietario o titular de los derechos del bien objeto del contrato o quien esté facultado por éste para poder celebrar el contrato, lo que desde luego constituye la capacidad especial, sin embargo es de aclarar que tratándose del arrendatario éste no requiere de ninguna capacidad especial sino sólo de la general.

1.4.2. Ausencia de Vicios del Consentimiento.

La ausencia de vicios del consentimiento implica que la voluntad de los contratantes se de en forma espontánea y sin ningún tipo de coacción o influencia contraria a esta.

Como vicios del consentimiento encontramos el error, el dolo, la violencia, la lesión y la mala fé; así el primero de los referidos vicios del consentimiento estriba como una creencia irreal, la cual no es inducida, así el autor Carvajal Moreno Gustavo lo define en los siguientes términos:

“El error es un concepto falso de la realidad. La Ley de la materia establece

tres clases de error: el de derecho, el de hecho y el de cálculo. El error de derecho o 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 de cálculo sólo da lugar a que se rectifique.”¹⁸

Así, el **error** de derecho en el contrato de arrendamiento pudiera darse cuando versa sobre una cosa que estuviera prohibida por la ley, en tanto que el error de hecho se dará cuando se celebra el contrato en el que una de las partes cree que se está celebrando sobre un bien determinado, cuando en realidad es respecto de otro bien y el error de cálculo se puede dar respecto del importe de las rentas.

El error de derecho o de hecho inválida el contrato es decir da lugar a la nulidad cuando recae sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los que

¹⁸ Carvajal Moreno, Gustavo, “Nociones de Derecho Positivo Mexicano”, 14ª Edición, Editorial Porrúa, S.A., México 1977, pág. 293.

contratan.

En cambio el error de cálculo sólo da lugar a que se rectifique, o sea no nulifica el contrato.

El **dolo** lo podemos concebir como los mecanismos empleados para confundir y ofuscar la creencia de la realidad en otra persona, así Gustavo Carvajal Moreno señala:

“El dolo en los contratos es cualquier sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes; cuando se disimula el error de uno de los contratantes, se llama mala fé”¹⁹

La **violencia** constituye la imposición de una voluntad mediante una fuerza física o moral, para obtener el consentimiento de la otra parte, así nuestro Código Civil en su artículo 1819 dispone:

“Artículo 1819. Hay violencia cuando se emplea fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la

¹⁹ Ibídem, pág. 294.

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.”

La **lesión**, es la ventaja que obtiene uno de los contratantes respecto del otro, aprovechándose de las condiciones de suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria obteniéndose un beneficio excesivo, como lo refiere el artículo 17 de nuestro Código Civil que dispone:

“Artículo 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.

El derecho concedido en este artículo dura un año.”

Atento a lo anterior, en la celebración de contrato de arrendamiento, el consentimiento que otorgan las partes, deberá hallarse libre de cualquiera de los vicios que hemos referido, pues ello traerá como consecuencia la nulidad del contrato.

1.4.3. Objeto, Motivo o Fin Lícito.

La **licitud en el objeto motivo o fin** en el contrato, constituye el hecho de que éste no sea contrario a la ley, es decir, que su creación no sea ilícita, ya que en principio como lo dispone el Código Civil para el Distrito Federal cualquier contrato que sea contrario a las leyes, al orden público o a las buenas costumbres será ilícito, y por consecuencia no podrá surtir efectos jurídicos en virtud de que no puede prevalecer sobre la ley y al respecto el autor Manuel Bejarano Sánchez nos dice:

“El ser humano no debe hacer mal uso de su libertad de contratar ejerciéndola en sentido opuesto a lo prescrito por la norma de Derecho; tanto las prestaciones creadas por el contrato como el fin que induce a la celebración del mismo, deben

ser congruentes con ella, y cuando son incompatibles, cuando tienen un contenido antijurídico, el contrato es inválido.”²⁰

Por su parte el autor Manuel Bejarano Sánchez al referirse a la licitud del objeto con el motivo del contrato señala:

“Para que el contrato sea válido, es indispensable que, tanto a lo que se obligó el deudor, como el por qué de su proceder sean lícitos, es decir, no contrarios a lo dispuesto por las leyes de interés público (que no quebranten una prohibición o un mandamiento legal). El contenido de las cláusulas contractuales y el propósito de las mismas debe respetar las normas legales, pues en su acatamiento se sustentan el orden jurídico y la paz social; por ello, un contrato contradictor de lo establecido en las leyes, no habrá de tener validez, será nulo.”²¹

²⁰ Bejarano Sánchez, Manuel, Op. Cit. P. 117

²¹ *Ibidem*, Pág. 116

1.4.4. Forma.

La **forma**, son los requisitos que conforme a la ley, habrán de cumplirse en la celebración de cualquier contrato, así el autor Eduardo Pallares la define en los siguientes términos:

“Las condiciones, términos y expresiones que se requieren para que un acto o instrumento sea válido.”²²

Por su parte el Diccionario Jurídico 2000 al referirse a la **forma** señala:

“Requisitos externos o aspectos de expresión de los actos jurídicos. En la teoría del negocio jurídico se entiende por forma *lato sensu* la manera en que éste se realiza, así todos los negocios tienen una forma. En sentido estricto se entiende por forma a la realización por escrito del acto de que se trate.”²³

La forma en los contratos puede resultar diversa y

²² Pallares, Eduardo, “Diccionario de Derecho Procesal Civil”, 25ª. Edición, Editorial Porrúa, S. A., México 1999, Pág. 375.

²³ “Diccionario Jurídico 2000”, Op. Cit., C. D.

variada, según el contrato que se pretenda celebrar, pues recordemos que no todos tienen o cuentan con los mismos requisitos para su validez, así por ejemplo el contrato de compraventa de un inmueble requerirá de realizarse en escritura pública, en tanto que el de donación también requiere de celebrarse en escritura pública cuando el valor de los bienes excede de \$5,000.00/100 M. N.

Ahora bien, la **forma** en el contrato de arrendamiento de casa habitación se dará en el sentido de que habrá de celebrarse por escrito, ya que éste es un requisito que se imputa al arrendador, en términos de lo preceptuado por el artículo 2406 del Código Civil para el Distrito Federal, pudiendo en su caso el arrendatario demandar al arrendador de daños y perjuicios que se ocasionen a este por no haberse celebrado el contrato por escrito.

Miguel Ángel Zamora y Valencia establece como **formalidad** del contrato de arrendamiento la celebración por escrito al señalar:

“El principio general en esta materia, es que el arrendamiento debe

constar por escrito. El arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación debe otorgarse por escrito y la falta de esta formalidad es imputable al arrendador. No se exige que el contrato se otorgue en escritura pública o ante testigos y menos que se ratifique por otorgantes o testigos ante funcionario público, simplemente que se celebre por escrito.”²⁴

Nosotros consideramos que la forma en los contratos y en específico en el de arrendamiento inmobiliario se da con la intención de establecer ciertas características que no permitan tomar para alguna de las partes ventaja sobre la otra, siendo el caso concreto el contrato de arrendamiento, en donde se ha estipulado en principio como requisito el que se de por escrito, de tal suerte que se pueda tener la certeza sobre las condiciones bajo las cuales habrá de celebrarse, aunque cabe señalar que al imputarse la falta de formalidad al arrendador, deberá ser éste quien insista en su celebración por escrito.

Cabe señalar, que conforme al Código Civil los contratos de arrendamiento deberán contar con un mínimo de requisito a, los que hace referencia el artículo 2448-F

²⁴ Zamora Y Valencia, Miguel Ángel, Op. Cit., Pág. 170.

que son:

Celebrarse por escrito debiendo contener los siguientes elementos:

El nombre del arrendador que es la persona propietaria o autorizada para arrendar el bien.

El arrendatario es la persona que arrienda el bien y que se compromete a pagar por éste un precio.

Cuando se realiza el contrato de arrendamiento se debe hacer descripción o características del bien que forma el arrendamiento de la casa habitación realizando un pequeño inventario del mismo.

Se debe además identificar el inmueble, que consiste propiamente en la dirección de éste y su ubicación.

El monto de la renta el cual en términos de nuestra legislación civil habrá de consistir en una suma de dinero o en alguna otra prestación equivalente siempre que ésta sea determinada, sin embargo tratándose del arrendamiento de casa habitación deberá estipularse en moneda nacional.

La garantía, la cual puede convenirse entre las

partes, ya que no es un requisito o elemento del contrato, toda vez que el arrendador podrá o no solicitarla, pero en caso de hacerlo ésta normalmente consiste en un depósito, un fiador o una fianza.

El destino del inmueble constituye otro requisito, el cual normalmente se divide en uso comercial o en casa habitación.

El término del contrato, que tratándose de casa habitación no podrá ser menor de un año, cabe señalar que conforme a las reformas del Código Civil no se establece el plazo máximo de duración.

Por último el contrato podrá contener obligaciones adicionales siempre y cuando no sean contrarias a la ley, al derecho o a las buenas costumbres.

1.5. Obligaciones del Arrendador.

La entrega de la cosa arrendada es la primera obligación del arrendador, se entiende en el sentido de que la cosa debe de estar apta para efectos del fin que persigue el contrato, pues de nada serviría el arrendar una cosa que

no fuera apta para el fin propuesto.

Cabe señalar que se ha dado en la práctica el uso de que en algunas ocasiones cuando se arriendan inmuebles para habitación o comercio, éstos se dan en el estado en que se encuentran, comprometiéndose el arrendatario o el inquilino a realizar las mejoras que estime pertinentes para el uso que pretenda utilizarlos, desde luego bajo el pago de éstas modificaciones a cuenta de rentas, lo cual permite al arrendador no desembolsar dinero de su peculio y al arrendatario acondicionar el inmueble a su entera satisfacción.

Otro caso es el de inmuebles que se alquilan sin las más mínimas medidas de seguridad e higiene, baste señalar como ejemplo las vecindades que existen en el centro histórico, las que materialmente se están derrumbando y que no cuentan con los servicios sanitarios, y que aún en estas circunstancias nuestros compatriotas por la necesidad de la vivienda y la escasez de la misma, tienen que alquilar exponiendo su salud y desde luego su integridad corporal.

La conservación de la cosa arrendada, siempre y cuando el deterioro de la cosa requiere de reparaciones para su funcionalidad, conservación y seguridad del

inmueble, ya que fuera de estas constituye un derecho del arrendador, el cual radica en que su arrendatario debe poner la diligencia debida para conservar la cosa, de tal suerte que tratándose de un inmueble destinado al arrendamiento de casa habitación o de comercio, el mismo no tendrá que ser dañado en su estructura, y existiendo la obligación de darle limpieza e incluso reparar algunos daños que con motivo del uso se hallan ocasionado, los cuales desde luego tendrán que ser menores, pues la reparación mayor corresponderá al arrendador siempre y cuando esta no se halla dado por alguna causa de negligencia del arrendatario.

El uso y goce pacífico de la cosa arrendada radica en que el arrendador deberá garantizar al inquilino que no existirán perturbaciones de derecho que impidan el uso o disfrute de la cosa arrendada, pues la que hubiere de hecho el arrendatario esta facultado en términos del artículo 2419 para defenderse como poseedor de la cosa arrendada, en tal circunstancia sólo habrá de garantizar el arrendador las perturbaciones de derecho, a las cuales se refiere el maestro Ramón Sánchez Medal quien nos dice:

“Estas perturbaciones de derecho existen cuando un tercero vence al arrendatario en un juicio en que se impugne

la validez del arrendamiento, o bien porque se produzca la evicción de la cosa arrendada (2434 y 2483-VIII), o bien porque el arrendador haya dado la misma cosa en arrendamiento 'separadamente a dos o más personas y por el mismo tiempo' (2446), o bien porque el arrendamiento se haya celebrado dentro de los sesenta días anteriores al embargo de la cosa arrendada que posteriormente fue enajenada en el remate judicial respectivo (2495), o porque el arrendamiento se hizo por un plazo mayor que el de la hipoteca que gravaba la cosa arrendada (2914). En cualquiera de estos supuestos, si en el juicio respectivo, el arrendatario pierde el uso de una parte solamente de la casa arrendada, podrá el propio arrendatario reclamar una disminución de la renta o rescisión del contrato y pago de daños y perjuicios (2420). Si a causa de la evicción o de tales perturbaciones de derecho provenientes de terceros, el arrendatario pierde el uso total de la cosa arrendada, el contrato de arrendamiento termina (2483-VIII), y si el arrendador procedió de mala fe, debe pagar

daños y perjuicios al arrendatario (2434).”²⁵

Responder de los daños y perjuicios ocasionados al arrendatario por vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento, ésta es una obligación del arrendador, cuando abusando de la buena fe del arrendatario oculta a éste defectos y vicios, que impiden que el objeto de arrendamiento sea utilizado para los fines deseados, en estas circunstancias, corresponde al arrendador, el sufragar los gastos que originen las reparaciones o bien podrá el arrendatario demandar la rescisión del contrato.

El artículo 2421 del Código Civil para el Distrito Federal contempla lo concerniente a esta obligación del arrendador al señalar:

“Artículo 2421 El arrendador responde de los vicios o defectos de la cosa arrendada que impidan el uso de ella, aunque él no los hubiese conocido o hubiesen sobrevenido en el curso del arrendamiento, sin culpa del arrendatario. Éste puede pedir la disminución de la renta o la rescisión del contrato, salvo que se pruebe que tuvo conocimiento, antes de

²⁵ Sánchez Medal Ramón, Op. Cit., p. 242.

celebrar el contrato, de los vicios o defectos de la cosa arrendada.”

1.6. Obligaciones del Arrendatario.

El pago de la renta en forma y tiempo estipulado es la principal obligación del arrendatario, la cual como hemos referido forma parte del objeto del contrato, pues en tanto que es obligación del arrendador el permitir el uso y disfrute de la cosa, lo cual se convierte en un derecho del arrendatario, así es obligación del arrendatario el pagar la renta por ese uso y disfrute de la cosa en el tiempo convenido.

Cabe señalar que el pago de la renta habrá de ser cierto y en dinero, pudiendo darse el caso de que incluso se permita pagar una parte en especie y otra en dinero, el fundamento legal de la renta lo encontramos en el artículo 2399 del Código Civil que dispone:

“Artículo 2399. La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada.”

Aunado a lo anterior, la renta debe pactarse en moneda nacional y solo se deberá incrementar anualmente.

Responder de los daños y perjuicios que sufra la cosa arrendada por el arrendatario o por cualquiera de sus ocupantes, esta obligación del arrendatario se da en protección del arrendador, buscando salvaguardar en todo momento que la cosa arrendada no pierda su valor y desde luego pueda seguir siendo utilizada para lo que conforme a su naturaleza corresponda, de tal forma que el arrendatario, responde de los daños y perjuicios ocasionados a la cosa arrendada, causados por él, por sus familiares, o sirvientes, siempre y cuando el deterioro de la cosa se deba a la negligencia de éstos.

El maestro Miguel Zamora y Valencia, señala que el arrendatario habrá de realizar todas aquellas mejoras tendientes a conservar la cosa, siempre y cuando sean de poca importancia y al respecto nos dice:

“Esta obligación primaria de conservar la cosa, implica las siguientes obligaciones secundarias:

Debe usar la cosa sólo conforme a lo convenido o a lo que naturalmente está destinada (2425, frac. III).

Debe realizar las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia que regularmente son causados por las personas que habitan en el inmueble, y las pequeñas reparaciones que exige el uso normal de la cosa.”²⁶

El realizar el pago de las mejoras realizadas a la cosa sin consentimiento del arrendador, esta obligación del arrendatario y desde luego derecho del arrendador, consiste en el hecho de que el primero de ellos, si hubiere hecho alguna mejora los gastos correrán por su cuenta, de tal forma que no afectaran el monto de la renta como en el caso anterior en el que el arrendador responde por los vicios ocultos de la cosa arrendada, siempre que se halla convenido al respecto y así nos lo refiere Ramón Sánchez Medal al señalar:

“Sin embargo, hay dos casos en que, por excepción, no puede el arrendatario hacer mejoras en la cosas arrendada, a saber:

a) Cuando se trata de mejoras de tal manera importantes que varíen la forma de la cosa arrendada (2441), o pongan a ésta en peligro de destrucción o deterioro, ya que para hacer este tipo de mejoras requiere el arrendatario del ‘consentimiento expreso del arrendador’

²⁶ Zamora y Valencia Miguel Ángel, Op. Cit., P. 170.

(2441). Por ejemplo, no puede construir un piso más a la finca arrendada.

b) Cuando en el contrato de arrendamiento expresamente se haya prohibido al arrendatario hacer toda clase de mejoras u obras en la cosa arrendada (1796).

Fuera de estas dos limitaciones y casos de excepción, en los que las obras realizadas por el arrendatario no le dan a éste ningún derecho de reembolso, pueden las demás obras realizadas por el arrendatario engendrar en tres casos la obligación a cargo del arrendador de rembolsar o de pagar al arrendatario el importe de tales obras.”²⁷

Atento a lo señalado por el maestro Ramón Sánchez Medal el inquilino podrá realizar mejoras a la cosa arrendada siempre y cuando exista consentimiento del arrendador o bien aún sin existir, con la obligación de dejar la cosa arrendada en el estado que se encontraba al momento de celebrar el contrato.

Como diversa obligación del arrendatario encontramos la de destinar la cosa al objeto del bien contratado, es decir que no podrá variar ésta bajo pena de rescisión del contrato, ante el hecho de destinarse el uso a uno diverso del convenido o de la naturaleza y destino de la

²⁷ Sánchez Medal Ramón, Op. Cit. p.243 y 244.

cosa.

Capítulo II
El Arrendamiento de Inmuebles de Fincas Urbanas
Destinadas a la Habitación.

2.1. Disposiciones Jurídicas Relativas a la vivienda.

2.1.1. Derecho Constitucional.

Nuestra constitución ha establecido como derecho individual el gozar de una vivienda digna y decorosa, asimismo, ha procurado cumplir con esos fines mediante las instituciones del INFONAVIT Y FOVISSSTE, las cuales se han creado con ese objeto, sin embargo no se aparta de nuestra realidad el hecho de que pese a los esfuerzos que se han hecho con el objeto de dotar de viviendas a todos nuestros compatriotas, lo cierto es que no se ha podido cumplir con ese objetivo, de tal forma que al existir una demanda mayor de vivienda respecto de la oferta, las viviendas de arrendamiento se han incrementado en cuanto a su precio y en este sentido el legislador ha implementado una protección al trabajador.

Conforme al Derecho Constitucional como innovador del Derecho Social, el Estado impuso al patrón la

obligación de proporcionar vivienda a los trabajadores, subrogándose esta obligación al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, organismo público que mediante las aportaciones buscó por muchas décadas construir viviendas dignas y decorosas para sus agremiados, en acatamiento al régimen laboral de los trabajadores comprendidos en el artículo 123 en su apartado "A" que señala:

"Artículo 123. Toda persona tiene derecho al trabajo digno y socialmente útil; al efecto, se promoverán la creación de empleos y la organización social para el trabajo, conforme a la ley....

XII. Toda empresa agrícola, industrial, minera o de cualquier otra clase de trabajo, estará obligada, según lo determinen las leyes reglamentarias, a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas. Esta obligación se cumplirá mediante las aportaciones que las empresas hagan a un fondo nacional de la vivienda a fin de constituir depósitos a favor de sus trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permita

otorgar a éstos crédito barato y suficiente para que adquieran en propiedad tales habitaciones...”

Como se puede observar de lo señalado en la fracción XII del artículo 123 apartado “A” de la Constitución Política de Los Estados Unidos Mexicanos, el legislador se ha preocupado porque el trabajador cuente con una vivienda digna y decorosa, así se establece que éstas se darán en propiedad, situación que no es limitativa a los trabajadores referidos ya que también se extiende a los trabajadores al servicio del Estado, de tal forma que el artículo 123 en su apartado “B” nos dice que habrá de proporcionarse habitaciones baratas en venta y en arrendamiento, sin embargo tratándose del arrendamiento no se da, ya que solo se ha procurado la venta de viviendas para lo cual se creó el Fondo de la Vivienda del Instituto del Seguro Social para los Trabajadores del Estado, que ha buscado brindar viviendas a sus agremiados casi en los mismos términos que el INFONAVIT.

Atento a la imposibilidad de dotar de una vivienda propia a los trabajadores se da como alternativa el arrendamiento barato, pues ello es preferible a dejar al trabajador a su suerte frente a arrendadores voraces.

2.2.2. Derecho Laboral.

Conforme a las normas protectoras del derecho laboral y atento a lo señalado por el artículo 123 Constitucional en su apartado B, se establece la obligación del Estado de proporcionar vivienda en arrendamiento a los trabajadores, así mismo, esta posibilidad también se haya planteada para los trabajadores comprendidos en el apartado A, sin embargo, este derecho está reglamentado en la Ley Federal del Trabajo, al establecer:

“Artículo 150. Cuando las empresas proporcionen a sus trabajadores casa en comodato o arrendamiento no están exentas de contribuir al Fondo Nacional de la Vivienda, en los términos del artículo 136. Tampoco quedarán exentas de esta aportación respecto de aquellos trabajadores que hayan sido favorecidos por créditos del fondo.”

Conforme a lo anterior el patrón que proporcione casas en arrendamiento, también tiene que contribuir al Fondo Nacional para la Vivienda, lo que implica un doble gasto, es decir el tener que hacer una inversión para dotar

a sus trabajadores de viviendas para arrendamiento además de efectuar el pago que habrá de realizarse para el Fondo Nacional para la Vivienda, a efecto de que éstos puedan adquirir una vivienda o crédito.

Ante tal situación es evidente que pocos patrones optaran por proporcionar habitación en arrendamiento a sus trabajadores; pues no solo implicará un gasto el arrendamiento sino que además tendrán que cumplirse con ciertos requisitos que la propia Ley Federal del Trabajo establece, complicándose así el poder crear viviendas para arrendamiento de los trabajadores, pues en caso de realizarse deberán cumplirse con los siguientes requisitos:

LA RENTA.- Esta no podrá exceder del medio por ciento mensual del valor que se le designe en el catastro al bien inmueble que se da en arrendamiento.

MANTENIMIENTO.- Corresponderá al patrón y propiamente a la empresa en realizar todas las reparaciones y mantenimiento para conservar el bien inmueble en condiciones adecuadas para la vivienda, es decir que deberá conservarlo en condiciones de higiene y salubridad para su habitación.

Como contraprestaciones del arrendamiento de las

viviendas que proporciona el patrón que corren a cargo del trabajador serán:

El pago de las rentas en forma puntual.

El cuidar el inmueble como si fuera propio.

Dar aviso de los deterioros o desperfectos que el bien mueble presente.

No subarrendar la habitación dada en arrendamiento.

Usar el inmueble sólo para habitación y desocupar y entregar el inmueble a más tardar en el plazo de cuarenta y cinco días posteriores a la terminación de la relación de trabajo.

Ante la limitación del pago que podrá obtener el patrón y tomando en consideración la inversión que éste habrá de realizar, es evidente que será difícil que lleve a cabo la construcción de vivienda para darlas en arrendamiento a sus trabajadores; por lo que la situación de encontrar vivienda para los trabajadores se hace más difícil, teniéndose que recurrir a la celebración de arrendamientos entre particulares, que desde luego son ventajosos para el arrendador en perjuicio del arrendatario.

Por lo que respecta a la Ley Federal de Trabajadores al Servicio del Estado, ésta es muy escueta al

referirse al arrendamiento de inmuebles destinados para trabajadores, así el referido ordenamiento sólo establece que son obligaciones del Estado como patrón, el cubrir las aportaciones que conforme a la Ley tiene obligación para permitir a los trabajadores el arrendamiento o la compra de habitaciones baratas.

Desafortunadamente el ordenamiento en comento no señala ninguna otra disposición en este sentido, lo que desde luego hace inoperante el referido derecho, ya que su artículo 43, solo señala al respecto:

“Artículo 43.- Son obligaciones de los titulares a que se refiere el Artículo 1° de esta Ley:

VI.- Cubrir las aportaciones que fijan las leyes especiales, para que los trabajadores reciban los beneficios de la seguridad y servicios sociales comprendidos en los conceptos siguientes:

g) Propiciar cualquier medida que permita a los trabajadores de su Dependencia, el arrendamiento o la

compra de habitaciones baratas.”

En consecuencia, es más común que el trabajador adquiriera una vivienda por medio de los programas que le otorguen beneficio para arrendar.

2.2. Reformas a disposiciones Inquilinarias del 7 de Febrero de 1985.

En esa fecha el entonces Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, sufrió ciertas reformas las cuales fueron publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 7 de febrero de 1985, bajo el mandato constitucional del entonces Presidente de la República Lic. Miguel de la Madrid Hurtado y que entraron en vigor el 8 de febrero del mismo año.

La reforma en cuestión consistió en la creación del título sexto, de la segunda parte, del libro cuarto, regulando así una serie de normas protectoras principalmente para el contrato de arrendamiento de casa habitación, esta reforma trajo consigo algunas disposiciones protectoras de la clase inquilinaria, debido a dos motivos, el primero la falta de vivienda y el segundo el

abuso desmedido de los arrendadores ante la necesidad de los arrendatarios, ya que ante la difícil situación económica que desde aquel entonces atravesaba nuestro país, se ha tenido la necesidad de proteger a la clase más vulnerable, así resulta importante mencionar las que nuestro juicio son las mas trascendentales.

Conforme a las reformas de 1985 que sufriera nuestro Código Civil tratándose del arrendamiento para casa habitación, se estableció que los derechos consagrados en ese rubro eran irrenunciables, en términos del artículo 2448 de tal forma, que no podía bajo ningún pretexto establecerse cláusulas que fueran contrarias a esas disposiciones, garantizándose así los derechos del arrendatario, lo anterior constituyó lo que se denominó como normas de orden público e interés social de tal suerte que lo ahí plasmado no podía de ninguna forma nulificarse en perjuicio del arrendatario pero si en beneficio tomando en consideración que la Ley contemplaba los derechos mínimos del arrendamiento mas no limitaba los beneficios diversos que pudiera adquirir al celebrar el contrato de arrendamiento como veremos en los siguientes párrafos.

Se establece la prohibición para arrendar inmuebles que no reúnan las condiciones de seguridad e higiene, situación que nos parece lógica si tomamos en

consideración que nuestra Constitución establece que la vivienda deberá ser digna y decorosa, en éste orden de ideas, si no es higiénica y salubre menos podrá ser digna y decorosa.

Así mismo, la obligación de preservar la higiene y salubridad de los inmuebles objeto de arrendamiento, recaía en el arrendador bajo pena de responder por los daños y perjuicios que pudiera ocasionar al arrendatario, lo anterior podría dar lugar a afectar la salud de los inquilinos, ya que la falta de higiene y salubridad puede causar trastornos en la salud del individuo y ante esta situación el legislador creyó prudente el responsabilizar al arrendador.

Por primera vez se establece el término forzoso de un año obligatorio para el arrendador y para el arrendatario, lo cual en principio otorgaba la posibilidad de que no se incrementara la renta cada seis meses al vencer el contrato situación que nos parece correcta; sin embargo, al mismo tiempo obligó al arrendatario a habitar y desde luego a pagar la renta por todo el año lo cual no necesariamente era benéfico para el arrendatario pues existían casos en los que le convenía al arrendatario el celebrar contratos por seis meses o un plazo menor sin embargo y previendo el legislador que ello pudiera prestarse a burlar la Ley so pretexto de que el arrendatario

quisiere un plazo menor es que se fijó éste de un año, así mismo se estableció lo concerniente a la prórroga del contrato de arrendamiento, siempre y cuando se cumpliera con el requisito de estar al corriente en el pago de las rentas, en cuyo caso se tenía derecho a seguir rentando el inmueble hasta por dos años más.

El Código Civil estableció que la renta se pagaría en moneda nacional, esto debido a que ante las constantes devaluaciones de nuestra moneda frente al dólar estadounidense los arrendadores tomaron la decisión de estipular la renta en dólares de tal suerte que al devaluarse nuestra moneda en forma automática se incrementaba el precio de la renta obviamente en perjuicio de los arrendatarios.

Por lo que respecta al contrato propiamente, este debería de contener por lo menos el nombre de ambos contratantes, es decir del arrendador y del arrendatario, la ubicación del inmueble, es decir su dirección así como de los bienes muebles con que constaba el inmueble; así mismo debía señalarse el monto de la renta que como ya referimos debía estipularse en moneda nacional, y en caso de existir fiador sus datos, o bien, también debía estipularse la forma de garantizar el cumplimiento del contrato y para el efecto de cumplirse con las obligaciones

estipuladas para los arrendamientos de casa habitación debería expresarse que éste era el destino. Por último, se establecerían el término del contrato y las obligaciones adicionales que contrataran las partes.

También, se establece la obligación del arrendador de registrar el contrato ante la Tesorería del Distrito Federal, de tal forma que el arrendatario ante la negativa pudiera llevar a cabo el registro, lo anterior con la intención de dar certeza al contrato y al mismo tiempo de que se pagasen los impuestos que generan el rentar inmuebles, situación que consideramos fue benéfica para ambas partes.

Por lo que respecta a su terminación, cabe señalar que el contrato no se extinguía por la muerte del arrendatario, pues el contrato seguía produciendo sus efectos jurídicos respecto de la familia de éste, lo cual desde luego dió una gran seguridad y estabilidad a la familia respecto del inmueble, operando así la causahabencia de los demás miembros que habitaban la localidad arrendada ya que de ésta forma no se enfrentaban a la necesidad de buscar un diverso inmueble donde habitar, situación que no aplicaba tratándose de subarrendamientos.

La preferencia del arrendamiento fijo en gran medida la intención del legislador de proteger a los arrendatarios, ya que permitió a quienes estaban rentando seguir disfrutando del inmueble frente a otra persona que quisiera rentarlo, con la condición de que se encontrasen al corriente en el pago de la renta.

El derecho del tanto que se estableció en el arrendamiento, se dió en relación a la posibilidad de que el arrendatario pudiera convertirse en propietario del inmueble, así ante la venta próxima de éste debiera darse un aviso por escrito señalándose precio y modalidades de la compra-venta de tal forma que el arrendatario debería de dar contestación a ésta manifestando si hacía o no efectivo su derecho de preferencia, en caso de aceptar las condiciones de la compra-venta se celebraría el contrato respectivo y si fueran varios los adquirientes en el caso pertinente debían sujetarse a las disposiciones del régimen de propiedad en condominio. Sin embargo, si el arrendatario no deseaba hacer el uso de su derecho del tanto o diere el aviso no aceptando hacer uso de éste, el propietario del inmueble podía venderlo a cualquier otra persona sin ninguna consecuencia jurídica, pues de no cumplirse con el hecho de dar preferencia al inquilino traería como consecuencia la nulidad de cualquier contrato de compra-venta.

También se determinó como obligación para el arrendador, el aceptar como fiador a cualquier persona que cumpliera con los requisitos para ello, que no se estaría a la voluntad de si acepta o no a una persona como fiadora, y si se tratase de viviendas de interés social el arrendatario tenía el derecho de garantizar con una fianza o bien con el depósito de un mes de renta, evitándose así la molestia de conseguir un fiador o en su caso de contratar con una compañía afianzadora.

A efecto de dejar perfectamente constituidos los derechos del arrendatario, debía de transcribirse en forma literal las disposiciones del capítulo que han quedado plasmadas en el presente inciso, lo cual traía como consecuencia que las partes que celebraban el contrato estuvieran concientes respecto de su actuar, en este mismo sentido existía prohibición de no inscribir escrituras si no se hayan satisfechos los requisitos del derecho de preferencia del arrendatario para arrendar o bien el derecho del tanto.

2.3. Reformas a disposiciones Inquilinarias del 21 de Julio de 1993.

Para el efecto de poder entender qué se pretendió con las reformas de 21 de julio de 1993, es que en principio expondremos las partes medulares de la exposición de motivos de las mismas, con la intención de que en el presente trabajo recepcional pueda establecerse con claridad el análisis de las referidas reformas así, la exposición de motivos dispuso:

“En 1985, se efectuaron reformas al Código Civil en materia de arrendamiento, como respuesta a las peticiones de diversos grupos demandantes de vivienda para habitación, para tutelar los intereses de los grupos más desprotegidos. Sin embargo, a casi ocho años, se ha observado que dichas reformas han tenido un efecto inhibitorio en las inversiones en vivienda para arrendamiento en el Distrito Federal, lo cual ha deteriorado un ya de por sí grave rezago habitacional.

Las Leyes deben sustentarse en la realidad y adecuarse a las cambiantes circunstancias para cumplir sus propósitos. En ocasiones, sus objetivos de protección a ciertos grupos pueden, si no se ajustan, tener efectos contrarios a sus objetivos. Esto es especialmente cierto en materia de arrendamiento, no solamente en cuanto a la regulación sustantiva, sino también como consecuencia de

los procedimientos para dirimir controversias entre arrendador y arrendatario.

Hoy en día, en promedio, un proceso en materia de arrendamiento tiene que satisfacer al menos 58 pasos procesales distintos para llegar a la resolución, lo que significa que, en promedio, un litigio de arrendamiento lleva casi cuatro años. Ello ni fomenta la edificación de vivienda en arrendamiento que tanto se requiere, ni protege los intereses tutelados por la ley, ni representa una justicia expedita, tal como lo demanda el artículo 16 de nuestra Carta Fundamental.

Muchas de las actuales disposiciones en materia de arrendamiento han tenido efectos contrarios a los esperados, al brindar excesivas facilidades al inquilino irresponsable en detrimento de aquél que, dada su buena fe, no requiere ni demanda disposiciones legales extraordinarias. De igual manera, el marco legal que actualmente se aplica, por su lenta resolución, propicia en consecuencia un mercado deprimido y de difícil acceso, en perjuicio de quienes requieren satisfacer sus necesidades de vivienda por la vía del arrendamiento.

El arrendador, por otra parte, resulta claramente en desventaja. Un claro ejemplo lo constituye el tiempo que normalmente toma un litigio por arrendamiento, que sumado

a los tres años adicionales previstos como vigencia obligatoria, significa que la disposición sobre su propiedad pudiera demorar hasta siete años. Ello, con una renta en constante disminución en términos reales y estática desde el inicio del litigio hasta la desocupación del inmueble. A esta situación, habría que añadir las molestias y costos del procedimiento judicial, así como la muy probable depreciación de los inmuebles en cuestión.

Las consecuencias de no adecuar las normas vigentes, tanto sustantivas como adjetivas, propiciaría una mayor incertidumbre; limitaría las oportunidades para la creciente demanda; inhibiría las inversiones en vivienda para arrendamiento, limitando la oferta disponible, ya que la inversión se orientaría hacia la construcción de sustitutos como los condominios o la conversión de viviendas en renta al régimen condominial y, ciertamente, ocasionaría incrementos a las rentas.”

Después de haberse establecido en la ley dispositivos de justicia igualitaria en el arrendamiento, desafortunadamente aparecen con posterioridad las reformas de 21 de Julio de 1993, en las que muchos de los derechos logrados para los arrendatarios fueron derogados y otros modificados, esta reforma se dió por decreto de 19 de Junio de 1993, bajo el mandato constitucional del

entonces Presidente de la República Carlos Salinas de Gortari, y entrando en vigor el 19 de octubre de 1993.

Las reformas en comento atentaron contra una justicia igualitaria, pues a nuestro juicio han resultado perjudiciales y atento al hecho de que éstas son parte medular de nuestro tema de tesis es que hemos creído conveniente el referir sólo las diferencias que se dieron respecto de las reformas de 1985, así encontramos las siguientes:

El artículo 2448 del Código Civil para el Distrito Federal limitó a ciertos artículos el carácter de orden público e interés social, de tal suerte que sólo los artículos 2448-A, 2448-B, 2448-G y 2448-H, siendo estos artículos los únicos con carácter de irrenunciables y como consecuencia de ello cualquier estipulación en contrario se tendría por no puesta.

El artículo 2448-B, tuvo una pequeña adición consistente en el hecho de que la vivienda no sólo debería de ser habitable e higiénica sino que además debería ser segura, lo anterior con la intención de que no se dieran en arrendamiento viviendas inseguras como todas aquellas que encontramos en el primer cuadro de la ciudad en donde materialmente se están cayendo, sin embargo la prohibición trajo consigo el derecho de poder demandar los daños y

perjuicios que se ocasionaron.

Por lo que respecta a la duración del contrato de arrendamiento de casa habitación, siguió señalándose como un año sin embargo, se dejó al arbitrio de las partes el poder establecerlo mediante convenio, por lo que el artículo 2448-C a nuestro juicio resulta inútil máxime que se derogó lo referente a la prórroga del contrato, lo cual perjudicó a la clase arrendataria.

Por lo que respecta al porcentaje en el que había de incrementarse la renta, que no podía exceder del 85% (ochenta y cinco por ciento) del incremento al salario mínimo, esto se derogó solo subsistiendo en el artículo 2448-D la obligación de estipularse la renta en moneda nacional, disposición que por no ser de las comprendidas de orden público podría ser renunciable.

El derecho de preferencia que se otorgaba al arrendatario para que en igualdad de condiciones se prefiriera a éste frente a otros interesados en arrendar el inmueble fue derogada, lo cual también causó un grave perjuicio a la clase arrendataria.

El artículo 2448-J que contempló lo referente al derecho del tanto para la venta del bien inmueble, reformó

principalmente el hecho de que los avisos habrían de darse por escrito en lugar de lo señalado en forma indubitable, así tanto el aviso de ventas como el que da por aceptada ésta al igual que cualquier cambio que se diera en la oferta.

Al ya no ser el artículo en comento protector del derecho del tanto, sino por el contrario sólo un derecho de preferencia los efectos son diversos, así si en un principio el arrendatario al no notificársele su derecho de preferencia podía demandar la nulidad del contrato de compra-venta en tanto que con motivo de las reformas sólo tendrá derecho a una indemnización de hasta el cincuenta por ciento de los últimos doce meses pagados, lo que equivale a seis meses de renta y de ninguna forma se podrá nulificar la compra-venta.

Cabe hacer mención que como complemento al artículo 2448-J, el diverso 2448-K establece que será preferido el arrendatario de mayor antigüedad para la compra del inmueble y en caso de ser igual su antigüedad a la del diverso arrendatario será preferente el primero que exhiba la cantidad en que fue ofertado el bien inmueble.

Con las reformas de 1993 se derogó la obligación de transcribirse las disposiciones del capítulo correspondiente al arrendamiento de casa habitación, así

mismo lo referente a la responsabilidad de daños y perjuicios del arrendador por no realizar las obras de salubridad para que la vivienda sea habitable e higiénica, en este mismo tenor ya no fue obligatorio para el arrendador el recibir como fiador a la persona que reuniendo los requisitos fuera nombrada por el arrendatario, extinguiéndose también la obligación de pagarse la renta en la forma convenida y a falta de ésta por meses vencidos.

2.4. Reformas a disposiciones Inquilinarias del 16 de enero del 2003.

Las reformas en comento fueron dadas bajo el mandato constitucional del Jefe de Gobierno del Distrito Federal Andrés Manuel López Obrador, mediante decreto de 30 de Diciembre y Publicadas en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 16 de Enero del 2003, estas reformas en su inmensa mayoría fueron casi idénticas a las de 7 de Febrero de 1985 aunque con algunas adiciones en su articulado, así, se reforman los artículos 2398, 2401, 2402, 2406, 2409, 2410, 2412, 2416; se reforman las fracciones I y II del artículo 2423; se reforman los artículos 2426, 2435, 2437 y 2440; se adiciona un segundo párrafo y el actual segundo se recorre como tercero del artículo 2446; se reforman los artículos 2447, 2448, 2448-A y 2448-C; se

reforma y adiciona un segundo párrafo al artículo 2448-D; se reforma y se le adiciona un párrafo al artículo 2448-E; se reforma la fracción IV se le adicionan las fracciones IX y X al artículo 2448-F; se reforman las fracciones I, II, III y V. Adicionado las fracciones VI y VII al artículo 2448-J, se adiciona el artículo 2448-M; se reforman los artículos 2478 y 2479 y 2481; se adiciona la fracción IX al artículo 2483; se adiciona la fracción VI al artículo 2489; se reforma el artículo 2495 y se deroga el artículo 2482, de los cuales pasaremos a exponer brevemente los referentes al capítulo IV, referente al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación.

En materia de arrendamiento para casa habitación y conforme a la reforma que nos ocupa en el presente inciso el artículo 2448 que establece que las disposiciones que regulan al capítulo de arrendamiento para casa habitación fue reformado cambiándose solamente la palabra “de”, por la palabra “en”, lo cual resulta a nuestro juicio intrascendente, sin embargo por analizarse ellas no quisimos que pasara inadvertido, así el dispositivo en comento establece en forma textual:

“ARTICULO 2448.- Las
disposiciones contenidas en 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.”

Por lo que respecta a la falta de condiciones higiénicas y de salud del inmueble arrendado, ya no es responsable de los daños y perjuicios el arrendador, sino que serán aplicables las sanciones procedentes, sin establecer cuales son éstas, por lo que consideramos que en su caso serán las que determine la autoridad, atento a lo dispuesto por el artículo 2448-A del Código Civil para el Distrito Federal que señala:

“ARTICULO 2448 A.- No deberá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad necesarias para la habitabilidad del inmueble. En caso contrario, se aplicarán al arrendador las sanciones procedentes.”

El artículo 2448-C vuelve a retomar el espíritu de la reforma de 7 de Febrero de 1985, al regular la prórroga

del contrato de arrendamiento, pero con la diferencia de que ésta se dará sólo por un año más y siempre y cuando se encuentre el arrendatario al corriente del pago de sus rentas y además no exista convenio en contrario, situación que deja mucho que desear pues sabemos que de antemano se estipulará convenio en el que no se admita la prórroga, así el dispositivo en cuestión señala.

“ARTÍCULO 2448 C.- La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de inmuebles destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, que será prorrogable a voluntad del arrendatario, hasta por un año más, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas, salvo convenio en contrario.”

Respecto a la prórroga el maestro Miguel Ángel Zamora y Valencia señala:

“Al vencimiento del contrato, tiene derecho a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato si está al corriente en el pago de las rentas. El derecho concedido al arrendatario

para pedir que se prorrogue el arrendamiento por el término de un año debe ejercitarse cuando todavía está en vigor el contrato, porque lo que no puede prorrogarse.

Además, este derecho sólo procede tratándose de arrendamientos por tiempo determinado.”¹

Conforme a las reformas en comento se establece nuevamente al igual que en 1985 que la renta habrá de estipularse en moneda nacional, imponiéndose un tope de incremento a la misma del diez por ciento siempre y cuando el alquiler de la renta no exceda de ciento cincuenta salarios mínimos, al señalar el artículo 2448-D:

“ARTICULO 2448 D.- Para los efectos de este capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional y solo podrá ser aumentada anualmente.

En aquellos contratos en que el importe de la renta mensual no exceda de ciento cincuenta salarios mínimos generales vigentes en el Distrito

¹ Zamora y Valencia, Miguel Ángel, Op. Cit. Pág. 171.

Federal, el incremento no podrá exceder del 10% de la cantidad pactada como renta mensual.”

Por lo que respecta al pago de la renta se establece en el artículo 2448-E que ésta deberá realizarse en los plazos convenidos y a falta de ello por meses vencidos, estableciéndose la obligación del arrendador de extender el recibo mensual de la renta, ya que la falta de entrega de recibos por más de tres meses se considera como si se hubiese efectuado el pago, salvo el hecho de que se hubiese requerido el pago en forma judicial. Así mismo se estableció como limite de depósito el importe de una renta, situaciones éstas que resultan ser novedosas en materia inquilinaria.

“ARTICULO 2448 (sic) E.- La renta debe pagarse puntualmente, en los plazos convenidos y a falta de convenio por meses vencidos.

El arrendador esta (sic) obligado a entregar un recibo por cada mensualidad que el arrendatario

pague; a falta de entrega de recibos de pago de renta por más de tres meses, se entenderá que el pago ha sido efectuado, salvo que el arrendador haya hecho el requerimiento correspondiente en tiempo y forma.

El arrendador no podrá exigir en su caso, más de una mensualidad de renta a manera de depósito.”

Tratándose de los requisitos que deben contener el contrato de arrendamiento, contemplados en el artículo 2448-F se adicionó como requisito el lugar del pago de la renta, en términos de lo dispuesto en su fracción IV, así mismo se adicionó como diverso requisito el señalar el monto del depósito o en su caso los datos del fiador, como lo dispone la fracción IX del artículo en comento, cabe señalar que a nuestro juicio estas reformas resultan ser más benéficas para el arrendador que para el arrendatario, por último y conforme a las reformas del 6 de Febrero del 2003 se adicionó la fracción X del artículo en comento para quedar en los siguientes términos:

“ARTICULO 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.- 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 y lugar del pago de 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.

IX.- El monto del depósito o en su caso los datos del fiador en garantía.

X.- El carácter y las facultades con que el arrendador celebrará el contrato, incluyéndose todos los datos del instrumento con que éste acredite su personalidad.”

Algo que nos parece digno de mención lo es el hecho de que la reforma de 16 de Enero del 2003 contempla no sólo el derecho de preferencia del arrendador, sino que va más allá al regular lo concerniente al derecho de preferencia con algunas pequeñas variantes a las señaladas en las reformas de 1985 y 1993, así el artículo 2448-J establece que ante la voluntad de vender el inmueble objeto de arrendamiento deberá darse aviso de manera fehaciente a los arrendatarios en el que se precisen los términos y condiciones de la referida venta.

Por lo que hace al plazo para ser efectivo el derecho de preferencia respecto de la adquisición del inmueble, éste se incrementó a treinta días, pero con la salvedad de que habrán de cubrirse al momento de la aceptación las cantidades señaladas en la oferta; pero si el arrendador dentro del mismo término cambia cualquier condición en la venta, debía hacerlo por escrito, concediendo un nuevo plazo de treinta días para sostener la oferta con la excepción de que si la modificación es referente al precio en un porcentaje menor al diez por ciento, no se requerirá del mencionado aviso.

La fracción V del referido artículo 2448-J dispone que cualquier compra-venta que no se realice con estricto apego a lo señalado en el referido artículo dará derecho al arrendatario a la acción de retracto y a la de daños y perjuicios sin que ésta pueda exceder del cincuenta por ciento de las rentas pagada en el último año, estableciéndose en forma por demás clara el hecho de poder reclamarse la acción de nulidad, sin embargo estas acciones se limitan al plazo de sesenta días a partir de que se tenga conocimiento de la compra-venta, sirva de apoyo la siguiente tesis jurisprudencial emitida por la Suprema Corte de la Nación:

Novena Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: I, Abril de 1995

Tesis: I.6º.C.5 C

Página: 145

DERECHOS, DEL TANTO Y DE RETRACTO. SON LOS QUE PUEDE EJERCITAR EL INQUILINO PREFERIDO, EN CASO DE VENTA DEL BIEN, MOTIVO DE LA RELACIÓN CONTRACTUAL DE ARRENDAMIENTO.

Tratándose de la enajenación que un arrendador haga a favor de un tercero extraño a la relación arrendaticia, es factible que se presenten dos situaciones: cuando la venta está simplemente difundida y, cuando la misma, se ha consumado. En el primer caso, el inquilino puede reclamar el derecho del tanto, consistente en la preferencia que éste tiene de la venta del bien en los términos del contrato ofertado con el tercero; mientras que en el segundo supuesto, el arrendatario preferido, tiene la posibilidad de intentar el derecho de retracto; pero, debiéndose subrogar en todos los derechos y obligaciones del comprador.

SEXTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 816/95. David García Sánchez y otro. 28 de febrero de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Hugo Díaz Arellano. Secretaria: Maria teresa Covarrubias Ramos.

Como diversa adición del artículo 2448-J es su fracción VI, se estableció la preclusión del derecho del arrendatario para aceptar la oferta de venta si ésta no se realiza dentro del término de treinta días; en tanto, que la fracción VII establece una responsabilidad para los notarios cuando formalicen compra-ventas de inmuebles dados en arrendamiento si tienen conocimiento de ello.

“ARTICULO 2448 J.- En caso de

que el propietario del inmueble arrendado decida enajenarlo, él o los arrendatarios siempre que estén al corriente en el pago de sus rentas tendrán derecho a ser preferidos a cualquier tercero en los siguientes términos:

I.- En todos los casos el propietario deberá dar aviso de manera fehaciente al arrendatario de su voluntad de vender el inmueble, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la compraventa;

II.- El o los arrendatarios dispondrán de treinta 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, dentro del término de

treinta días a que se refiere la fracción anterior, cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial, estará obligado a dar un nuevo aviso por escrito al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de treinta días. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador solo estará obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de 10 por ciento.

IV.- Tratándose de bienes sujetos al régimen de propiedad en condominio, se aplicarán las disposiciones de la ley de la materia; y

V.- La compra-venta realizada en contravención de lo dispuesto en este artículo otorgará al arrendatario el derecho a la acción de retracto y por otro lado a reclamar daños y perjuicios, sin que la indemnización por dichos conceptos pueda ser menor a un 50% de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos 12 meses; así como a la acción de nulidad. Las acciones

mencionadas prescribirán sesenta días después de que tenga conocimiento el arrendatario de la realización de la compra-venta respectiva;

VI.- En caso de que el arrendatario no cumpla con las condiciones establecidas en las fracciones II o III de este artículo, precluirá su derecho; y

VII.- Los notarios en términos de las disposiciones legales aplicables incurrirán en responsabilidad cuando formalicen compra-ventas contrarias a este precepto, si tienen conocimiento de tal situación.

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

Es preciso distinguir que en términos del artículo preinserto existe el derecho del tanto y el derecho de ser preferido ante un tercero para arrendar el bien inmueble,

así las cosas en principio el derecho del tanto implica la posibilidad de que el arrendatario pueda realizar una operación de compraventa de la que no ha tenido conocimiento aún cuando el inmueble se la haya ofrecido a otra persona, así nuestro mas alto Tribunal a establecido en Jurisprudencia lo referente a estas situaciones y al respecto señala:

No. Registro: 204.874

Jurisprudencia

Materia(s): Civil

Novena Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: I, Junio de 1995

Tesis: I.3o.C. J/3

Página: 264

ARRENDAMIENTO, DERECHO DEL TANTO, PREFERENCIA AL ARRENDATARIO CUANDO EXISTE OTRO INTERESADO.

El artículo 2448-I del Código Civil dispone que si el arrendatario está al corriente en el pago de la renta, tendrá derecho a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera respecto a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble; sin embargo, no basta que el arrendatario haya colmado el requisito de estar al corriente en el pago de las rentas, sino que, además, debe acreditar que el arrendador trata de dar en arrendamiento el inmueble a un tercero en determinadas condiciones; pues solamente si concurren ambas circunstancias es factible que se actualice el derecho de preferencia del inquilino.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 4265/90. Porfirio Díaz Núñez. 27 de septiembre de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: José Rojas Aja. Secretario: Jesús Casarrubias Ortega.

Amparo directo 2445/91. Mauro Hernández Raya. 23 de mayo de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: José Rojas Aja. Secretario: Francisco Sánchez Planells.

Amparo directo 4093/94. Gloria Mendiola Pérez. 25 de agosto de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: José Luis García Vasco. Secretario: Miguel Angel Castañeda Niebla.

Amparo directo 4303/94. José Luis Iglesias Martínez. 31 de agosto de 1994.

Unanimidad de votos. Ponente: José Luis García Vasco. Secretario: Miguel Angel Castañeda Niebla.

Amparo directo 2453/95. Salvador Lozano Valadez. 18 de mayo de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: José Luis García Vasco. Secretario: Miguel Angel Castañeda Niebla.

No. Registro: 202.932

Tesis aislada

Materia(s): Civil

Novena Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: III, Marzo de 1996

Tesis: I.9o.C.31 C

Página: 919

DERECHO DEL TANTO EN EL ARRENDAMIENTO, LA ACEPTACION POR EL ARRENDATARIO NO DA LUGAR A UNA PROMESA DE VENTA, SINO A LA FORMALIZACION DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

En el arrendamiento, la aceptación del derecho del tanto en el término y las condiciones establecidas por las fracciones I y II del artículo 2448-J del Código Civil, da lugar a la celebración del contrato de compraventa y no a una simple promesa de celebrarla en lo futuro, no sólo porque, de conformidad al artículo 1807 del mismo ordenamiento, el acuerdo de voluntades se forma al momento en que el proponente u ofertante recibe la aceptación del ofertado, sino porque, en el derecho del tanto, el legislador restringe la libre disposición del bien arrendado a favor del arrendatario, al que deberá ser enajenado, aunque la transferencia del dominio opere al perfeccionamiento del contrato.

NOVENO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 390/96. Raoul J. Meilleur. 21 de febrero de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Jorge Trujillo Muñoz. Secretario: Roberto Cisneros Delgado.

Por último, se adicionó el artículo 2448-M en los que se establece una subrogación del cónyuge y de los menores hijos cuando exista divorcio, al señalar:

“Artículo 2448-M.- Si durante el arrendamiento se suscitare el divorcio del

arrendatario, y la guarda y custodia de los menores habidos en el matrimonio, se le otorga judicialmente a su cónyuge, éste o ésta se subrogarán voluntariamente, en los derechos y obligaciones correspondientes del arrendamiento, en los términos y condiciones del contrato respectivo, quedando desde luego en posesión del inmueble arrendado, siempre y cuando lo hayan cohabitado durante el matrimonio, lo mismo se aplicará en el caso del concubinato.”

Capítulo III
Propuesta de Reforma al Arrendamiento de Fincas
Urbanas Destinadas a la Habitación.

3.1. Los Problemas sociales Derivados del Arrendamiento Para Casa Habitación.

La falta de vivienda en nuestro país origina diversos problemas de carácter social, no solo entre las partes que celebran el contrato sino con aquello que trasciende a diversas cuestiones, así las cosas encontramos los siguientes:

Con motivo de la relación contractual en materia de arrendamiento se han establecido diversos conflictos de carácter social, así la clase arrendataria se agrupa para ser un frente común a los arrendadores de tal suerte que al haberse agotado los recursos legales en un procedimiento de naturaleza judicial en muchas ocasiones pretenden no entregar la posesión del inmueble empleando medios violentos fuera de la ley, oponiéndose a los lanzamientos y al cumplimiento de una orden judicial, lo que desde luego genera en principio y punidad, una falta de estado de

derecho e incluso una desobediencia a un mandato judicial.

Diverso problema social que se genera con motivo de la relación contractual de arrendamiento encontramos que ante una normatividad deficiente se alejan las inversiones en la creación de viviendas para arrendamiento, lo cual ya de por sí genera un aumento en la falta de vivienda, lo cual acarrea diversos conflictos.

Cuando la vivienda es escasa se incrementa de manera considerable el monto de la renta, de tal suerte que en muchas ocasiones se adolece de las condiciones de seguridad e higiene, motivado precisamente por la necesidad de un lugar donde vivir.

Así, de lo anterior encontramos dos problemáticas, la primera de ellas la falta de higiene de los lugares en donde habitan las personas, lo cual se traduce en muchas ocasiones en problemas de salubridad, que afectan la salud no sólo de quienes habitan el inmueble sino incluso de los vecinos contiguos.

Luego entonces, así encontramos viviendas en situaciones paupérrimas, insalubres y muy deterioradas como es el caso de muchas vecindades del Centro Histórico

donde habitan las personas incluso con animales, y se encuentran infestadas de ratas y cucarachas violándose así las disposiciones jurídicas que señalan que las viviendas dadas en arrendamiento serán higiénicas.

Por si lo anterior fuera poco, es evidente que las personas tienen que habitar en lugares donde incluso arriesgan su integridad física, pues en las viviendas que hemos señalado en muchas ocasiones se encuentran materialmente al grado de derrumbarse e incluso algunas de ellas se han derrumbado precisamente por la falta de mantenimiento, lo que desde luego pone en riesgo no sólo la vida de quienes habitan esas viviendas sino incluso la de aquellos habitantes contiguos con quienes colindan.

Es indiscutible que la protección excesiva al arrendatario por parte de la ley desalienta la creación de construcciones para viviendas, toda vez que las personas que pueden llegar a invertir en este rubro no quieren ver en riesgo su capital y por lo mismo optan en incursionar en otros negocios, escaseando la vivienda e incrementándose así sus costos.

Ante la escasez de la vivienda es indiscutible que la necesidad de las personas sea mayor, de tal suerte que tienen que habitar construcciones insalubres e inseguras.

Frente a la problemática de la escasez de vivienda, han surgido como un problema social la creación de asociaciones como lo son la denominada “asamblea de barrios”, “inquilinos de cuartos de azotea” y figuras como la de “superbarrio”, entre otras que tienden a romper el orden jurídico y la paz social, ya que ante movimientos de carácter político y el uso de la fuerza se oponen al cumplimiento de una sentencia dictada por un juez de la materia, así mismo, violentan el panorama de la paz social, al no acatar una orden judicial proliferando así la impunidad, al no poderse cumplir con el mandato de la ley.

Es evidente que el problema de arrendamiento ha sido considerado como un botín, ya que los partidos políticos ofrecen favorecer a determinadas clases a cambio del voto y lo que pareciera favorable resulta ser contrario a la larga, por todos los conflictos que genera, ya que al poner trabas en los procedimientos judiciales ello trae como consecuencia que se aleje la inversión de construcción de casas para vivienda, pues como es de todos conocida ni los institutos estatales del gobierno ni la iniciativa privada han podido dar una solución a la falta de vivienda; así la implementación de normas jurídicas rígidas que se expiden como el resultado de un favor político, lejos de beneficiar perjudican y en este sentido el autor Borja Martínez señala:

“Como ya se apuntaba antes al hablarse del caso de la capital, también en los Estados la implantación de medidas defensivas a favor de los inquilinos han probado ser equivocadas, porque contribuyen a agravar el problema de la falta de alojamientos ante la reticencia de los propietarios que prácticamente se encuentran imposibilitados, no ya de construir mas casas modestas, sino de obtener los réditos de sus inversiones anteriores.”¹

La necesidad de vivienda se presta a abusos desmedidos por parte de los arrendadores quienes establecen las reglas y las cláusulas que habrán de regir en el arrendamiento sin la mínima posibilidad de que el arrendatario pueda ser observación alguna, ya que si no acepta en sus términos el contrato no se le renta el inmueble, y en este orden de ideas surgen dos grandes conflictos sociales, en principio la falta de protección jurídica hacia al arrendatario ante su desigualdad y segundo que pese a que el arrendador le da un trato de un contrato de adhesión, no se aplican las disposiciones de la Ley Federal de Protección al Consumidor tratándose de este tipo de contratos.

Como hemos podido apreciar a lo largo de este

¹ Borja Martínez, “Problemas Socio-Económico Legales Inherentes al Arrendamiento en México”, Editado por la Universidad Nacional Autónoma de México, México 1990, Pág. 43.

trabajo no queremos que se regule el arrendamiento con una protección excesiva pero sí con algunas disposiciones que protejan a los inquilinos mediante una serie de derechos mínimos que debieran contener todos los contratos de arrendamiento.

El incremento de la renta también resulta ser un grave conflicto si tomamos en consideración que éste y el incremento de los salarios de ninguna forma son proporcionales lo que desde luego desestabiliza la economía familiar y que trae consigo que todos los miembros que integran la familia se vean obligados a laborar e incluso a dejar los estudios para ayudar al sostenimiento económico de la familia, lo cual se convierte en un círculo vicioso, al restarle posibilidades de superación a los miembros de la familia, que con salarios paupérrimos no pueden acceder en muchas ocasiones a una vivienda propia.

3.2. Propuestas de Reforma a algunas Disposiciones en Materia de Arrendamiento para Casa Habitación.

Después de haber analizado al contrato de arrendamiento en cuanto a sus elementos, a su desarrollo

histórico y desde luego a la regulación jurídica que se ha dado en diversos cuerpos legales, hemos creído conveniente el establecer la necesidad de reforma al Código Civil vigente en el Distrito Federal, atento a las siguientes razones:

Es evidente que la voluntad de las partes en el contrato de arrendamiento no será del todo libre, en atención al hecho de que el arrendador impone las condiciones bajo las cuales se celebrará el contrato y el arrendatario si desea realizarlo tendrá que aceptarlas, es decir que el arrendador manifestará su consentimiento aceptando el contrato lo cual desde luego es válido en nuestro sistema jurídico como lo refiere el autor Jorge Mario Magallón Ibarra:

“El consentimiento se identifica como la aceptación voluntaria de una conducta, tanto propia como ajena, que en su concurso va a producir las consecuencias jurídicas que las partes pretenden”²

Aún cuando el contrato de arrendamiento es

² Magallón Ibarra, Jorge Mario, “Instituciones de Derecho Civil”, Tomo I, 2ª. Edición, Editorial Porrúa, S.A., México 1978, Pág.213.

perfectamente válido por la aceptación de los contratantes, no menos cierto es que éste se acepta ante la necesidad de la vivienda y sin la posibilidad de discutir o modificar el clausulado del contrato, ya que si el futuro arrendatario tiene observaciones, el arrendador se concreta a señalar que si no está de acuerdo con el contrato puede buscar otro inmueble, es así que se hace palpable la diferencia y la desigualdad entre el arrendador y el arrendatario; como en el artículo 2448 del Código Civil, el inquilino puede renunciar a sus derechos inquilinarios.

Ante la existencia de la desigualdad entre las partes se hace indispensable que la Ley proteja al más débil, no perjudicando al arrendador porque tampoco esa es la función de la ley, sino más bien equilibrando la balanza y protegiendo al arrendatario, no olvidemos que los principios generales del derecho son la justicia y la equidad, justicia ha sido definida desde el pueblo Romano como:

“Iustitia es la realización de lo que intuimos como justo, y se manifiesta en la *constans* et perpetua voluntas *ius suum cuique tribuendi*; la constante, perpetua voluntad de atribuir a cada uno su derecho. Este requisito de la atribución a cada uno del *ius suum*

presupone una igualdad en el tratamiento, como ya enseñó la filosofía griega. Mas esta igualdad no significa necesariamente que la diosa ciega deba dar igual tratamiento a lo que en realidad es desigual, sino que permite y exige un tratamiento proporcionalmente igual (la justicia distributiva de Aristóteles), que sólo entre sujetos de rango e inteligencia semejantes, se convierte en un trato absolutamente igual (justicia conmutativa); así considerada, ésta es sólo un caso especial de la distributiva.”³

Atento a lo anterior es evidente que las partes en la celebración de los contratos no siempre están en igualdad de condiciones y es precisamente por ello que debe de procurarse una justicia equitativa, así es que consideramos que las reformas de 16 de enero de 2003, atentan en contra de la justicia y equidad en el contrato de arrendamiento, motivo por el cual se derivan ciertos problemas sociales, así pasaremos a explicar los motivos en

³ Margadant S., Guillermo F., “Derecho Romano”, 5ª Edición, Editorial Esfinge, México, 1974, Pág. 99.

particular.

En ese orden de ideas y considerando que el Código Civil establece que las normas de arrendamiento de fincas urbanas destinados a casa habitación son de orden público, las normas deben cumplirse por encima de la voluntad de los particulares y no debiéndose por lo tanto pactarse en contrario.

Por lo que respecta al artículo 2447 en relación con el 2448-J respecto del derecho del tanto, se da como un derecho preferencial respecto de ciertas personas para adquirir la propiedad de un bien por las características propias de quien goza de ese derecho, sin embargo en el arrendamiento conforme a las reformas de 16 de enero de 2003, en este sentido se tiene derecho a demandar una indemnización cuyo monto no podrá ser menor del cincuenta por ciento del valor de la renta del inmueble en los últimos doce meses, a más de poderse demandar la nulidad de la compra-venta y desde luego se tendrá el derecho a la acción del retracto, además de que es corto el plazo de 60 días, para que interponga la nulidad del inquilino.

Debemos distinguir la diferencia entre el derecho del tanto y el derecho de retracto, así las cosas el primero se dará para verse beneficiado con la compra de la venta

del inmueble que se haya propalado, es decir en las condiciones que se haya ofertado el mismo a una persona distinta al arrendatario, así las cosas el derecho del tanto se da antes de la compra-venta. Por lo que respecta al derecho de la acción del retracto, ésta se da una vez que la compra-venta se ha celebrado con persona diversa del arrendatario, en cuyo caso el arrendatario se debe subrogar en todas las obligaciones del comprador y devolver a éste el precio pagado, para de esta forma poder demandar la nulidad de la compra-venta realizada.

Es indiscutible, que al verse privado de la casa habitación el arrendatario es perturbado en su actividad diaria, pues no olvidemos que alrededor del domicilio de las personas giran situaciones como lo es la escuela de los niños, los medios de transporte y en general todas aquellas cosas cotidianas que el individuo tiene que realizar, luego entonces si éste cambia de domicilio tendrá que enfrentar nuevamente la problemática del transporte de la inscripción de la escuela para sus hijos, etc., motivo por el cual consideramos que el plazo para interponer tanto el derecho del tanto como el de retracto, es sumamente corto lo que desde luego afecta al arrendatario.

Luego entonces, se propone que se otorgue a los inquilinos el derecho del tanto cuando el arrendador desee

vender la localidad arrendada y que el incumplimiento a dicho deber dé como consecuencia la nulidad debiéndose otorgar al inquilino un plazo de hasta 6 meses para poder ejercer la acción respectiva.

Asimismo, se sugiere que se regule que el arrendador no podrá bajo ningún pretexto rechazar al fiador que cumpla con los requisitos para fungir como tal, como antes de la reforma lo contemplaba el artículo 2448-K, 7 de febrero de 1985, puesto que en la actualidad se refiere al derecho de preferencia y nada señala respecto de la obligación de aceptar al fiador que reúna los requisitos exigidos por la ley.

Por otra parte, es indiscutible que la prórroga de los contratos de arrendamiento inmobiliario destinados a casa habitación, traen consigo estabilidad y seguridad a la familia, por lo mismo consideramos debe reformarse la Ley a efecto de establecerse bajo ciertos lineamientos que desde luego no perjudiquen ni al arrendador ni al arrendatario, así deben señalarse derechos protectores en favor de los inquilinos, tratándose de la normatividad sustantiva, no dando ventajas a ninguna de las partes sino por el contrario ser normas equitativas e imparciales, que no perjudiquen al inquilino puesto que se tiene derecho a que se imparta justicia y dar la razón a quien la tenga sin

importar si es el arrendador o el arrendatario.

En ese orden de ideas se propone se suprima la reforma del artículo 2448-C el último párrafo que faculta a las partes en el contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a casa habitación que pacten en contrario respecto del derecho del inquilino a solicitar la prórroga del contrato de arrendamiento si cumple con los requisitos que precisa el artículo 2448-C.

Esta propuesta encuentra su fundamento en el hecho de que si el artículo 2448 establece que las normas referentes al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a casa habitación, son de orden público e interés social y por lo tanto irrenunciables, no es correcto que en el artículo 2448-C se acepte el “pacto en contrario” porque dicha disposición transgrede el principio de orden público e interés social que rige en esta materia.

Atento a lo anterior, queremos especificar que no por el hecho de establecer mejores y mayores derechos y beneficios al arrendador en el contrato de arrendamiento, necesariamente habrá de existir mejor vivienda para arrendamiento, lo cual desde luego es una necesidad imperativa del hombre.

Se ha señalado que con reformas protectoras de la clase arrendataria se desalienta la inversión en inmuebles destinados para arrendamiento, principalmente por los procedimientos tan engorrosos que han de seguirse, sin embargo en la actualidad el procedimiento ha sido simplificado a efecto de que esta situación ya no se dé; así podemos establecer la creación de una audiencia única en la que habrán de desahogarse las pruebas y posteriormente se dictará la sentencia que conforme a derecho corresponde, atento a lo dispuesto por el artículo 961 del Código de Procedimientos Civiles:

“Artículo 961. La audiencia de ley a que se refieren los artículos anteriores se desarrollará conforme a las siguientes reglas:

I. El Juez deberá estar presente durante toda la audiencia y exhortará a las partes a concluir el litigio mediante una amigable composición;

II. De no lograrse la amigable composición se pasará al desahogo de pruebas admitidas y que se encuentran preparadas, dejando de recibir las que no se encuentren preparadas, las que se declararán desiertas por causa imputable al oferente, por lo que la audiencia no se suspenderá ni diferirá en ningún caso por falta de

preparación o deshogo de las pruebas admitidas;

III. Desahogadas las pruebas, las partes alegarán lo que a su derecho convenga y el Juez dictará de inmediato la resolución correspondiente.”

El procedimiento en materia de arrendamiento inmobiliario de las reformas de 7 de febrero de 1985, establecía en principio que para poder demandar la terminación del contrato de arrendamiento, habría de notificarse con un plazo de dos meses de anticipación, lo cual implicaba la tramitación de una jurisdicción voluntaria que consecuentemente también llevaba tiempo, así éste era el principio de un procedimiento tardío y alejado de la búsqueda de una impartición de justicia sana, una vez concluido el término se podía presentar la demanda y emplazado el demandado se celebraba la audiencia previa y de conciliación, lo cual desde luego originaba una espera de tiempo que retardaba más la impartición de justicia con posterioridad a la audiencia no se llegaba a la conciliación se abría el periodo de ofrecimiento de pruebas por el término de diez días comunes para ambas partes, lo cual a su vez implicaba desde luego tiempo que se vería reflejado en una demora para dictar la resolución correspondiente, la anterior situación se veía incrementada si el demandado alegase prórroga del contrato de arrendamiento, pues

debido a las diversas argucias que hacía valer el demandado éste se prolongaba; cuando finalmente se obtenía una sentencia habían transcurrido aproximadamente de uno a dos años, y pese a la existencia de una sentencia favorable al actor, era indiscutible que todavía se tendría que ventilar una segunda instancia con la apelación y posteriormente con el juicio de amparo, y por si lo anterior fuera poco después de haber sido oído y vencido en juicio el demandado, en caso de ganar el juicio al arrendador en ocasiones tenía que enfrentar cuestiones de hecho como el no poder ejecutar la sentencia y que a la fecha se va generalizando debido a la oposición violenta de diversos grupos que al amparo del anonimato y con uso de violencia se oponían al lanzamiento y como actualmente sucede con grupos: "Superbarrio y asamblea de barrios".

Cabe señalar, que en el presente trabajo se propone una regulación jurídica justa y equitativa del arrendamiento, pero no por ello necesariamente que atente en contra del arrendador, sino sólo que proteja los derechos del arrendatario, así no estamos en contra de una justicia pronta y expedita pero si, de los abusos que el arrendador comete en contra del arrendatario, así debemos distinguir entre los derechos subjetivos y objetivos, por lo que los derechos subjetivos son los que pretendemos se reformen, pues es evidente que los derechos objetivos atienden a la

pronta y expedita impartición de justicia lo cual desde luego es benéfico, así al referirse a ellos el autor Fernando Flores Gómez señala:

“El Derecho Subjetivo es el conjunto de facultades que los individuos tienen frente a los demás individuos, o bien frente al estado.

El Derecho Objetivo es el conjunto de normas jurídicas que en sí forman la maquinaria jurídica.”⁴

Atento a lo anterior, reiteramos el proceso debe de ser rápido e imparcial dándole la oportunidad de ser oídos y vencidas las partes en el juicio de arrendamiento, pero no por ello debe permitirse que la justicia haga a un lado los principios de equidad, de tal forma que, si bien es cierto que el procedimiento resulta no ser el adecuado, no menos cierto que la regulación jurídica del contrato de arrendamiento debe establecer garantías para el arrendatario, así proponemos lo siguiente:

⁴ Flores Gómez González, Fernando, “Nociones de Derecho Positivo Mexicano” 37ª. Edición, Editorial Porrúa, S. A., México 2000, Pág. 43.

Todas las disposiciones de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación, deben de ser de orden público e interés social y por consiguiente irrenunciables, con ello no se permitiría dejar al arbitrio de las partes el establecer los derechos que a cada una de ellas corresponde, evitándose así los abusos indebidos en que incurren los arrendadores ante la necesidad de vivienda de los arrendatarios; así pese a que el dueño del inmueble quisiera establecer cuestiones contrarias a lo que la ley señala no podría, pues al ser irrenunciables las disposiciones en materia de arrendamiento de casa habitación, se tendrían por no puestas con lo cual se buscaría una igualdad entre el arrendador y el arrendatario; así como una unificación de las Tesis contradictorias de jurisprudencia para atender el principio de orden público e interés social.

- Los inmuebles arrendados deben de ser de forma tal que cuenten con condiciones de higiene, salubridad y seguridad.

- La duración mínima del contrato de arrendamiento deberá ser de un año forzoso para el arrendador y voluntario para el arrendatario, toda vez que con las reformas de 16 de enero de 2003 se adiciono al artículo 2448-C el hecho de que las partes puedan convenir

“salvo convenio en contrario.”

- La renta deberá ser en moneda nacional, pero en cuanto a sus montos, tratándose del incremento de la renta, éste en la actualidad se determina por la libre oferta y la demanda (que no debería de ser), lo cual puede llevar a abusos por parte del arrendador, así consideramos que pudiera establecerse un porcentaje prudente que refleje el incremento de la inflación y que no resulte excesivo para el arrendatario.

Debe regularse nuevamente que deben incluirse todas las normas del Código Civil que se refieren al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a casa habitación en todo contrato de arrendamiento, como lo refería el artículo 2448-L y que fuera derogado por las reformas de 21 de julio de 1993, pues con ello se permite al arrendatario conocer los derechos con que cuenta y los alcances de los mismos, pues en muchas de las ocasiones el arrendador hace el contrato con todas las ventajas y provechos para sí.

- El contrato de arrendamiento debe darse por escrito y registrarse ante la Tesorería del Distrito Federal.

- Para el caso de que el plazo estipulado en el

contrato de arrendamiento termine, y el contrato se convierta en de tiempo indeterminado deberá de concederse al arrendatario un plazo de tres meses para la entrega y para dar aviso con anticipación de la desocupación, de la casa habitación, pero previamente debe hacer la notificación de dar por terminado el contrato de arrendamiento.

- Debe otorgarse el derecho del tanto a los arrendatarios y en caso de incumplimiento del arrendador otorgar la acción de nulidad a los inquilinos en los mismos términos que en la copropiedad, usufructo o compra-venta de derechos hereditarios; para la viuda o hijos.

- A efecto de fomentar la creación de viviendas destinadas a arrendamiento, el estado debe implementar una simplificación administrativa que señale los requisitos más elementales y necesarios, así como una serie de estímulos fiscales atractivos para la iniciativa privada a efecto de que se incremente la oferta de vivienda y consecuentemente los precios de ésta sean más bajos.

En la actualidad con motivo de las reformas de 16 de enero de 2003, el arrendador ha sido beneficiado al derogarse y reformarse las diversas disposiciones que en materia de arrendamiento se señalan en el Código Civil, e

incluso con un procedimiento que es más pronto y expedito, pues de esta forma puede recuperar su inmueble con mayor facilidad, así en nuestro actual Código Civil lejos de proteger al arrendatario como una clase social más débil ha dado ventajas al arrendador en detrimento de muchas familias mexicanas.

3.3. Análisis de Jurisprudencia en Materia de Arrendamiento Para Casa Habitación.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación a establecido con acierto el hecho de permitir que fuera de las disposiciones contempladas como de orden público e interés social en los contratos, la voluntad de las partes sea la que prevalezca lo cual se ha aplicado tratándose del contrato de arrendamiento, en donde incluso por contradicción de tesis 158/2003-PS se ha establecido que no se puede suprimir o limitar ésta, de tal suerte que prevalezca una verdadera equidad jurídica entre las partes, permitiendo que sea válida la cláusula en la que se establezca una prórroga del contrato aún cuando tratándose de esta figura haya sido derogado el artículo 2485 del Código Civil para el Distrito Federal, lo cual nos parece acertado por ser benéfico para el arrendatario, en términos de la contradicción de tesis referida que en el apéndice de jurisprudencia se puede consultar.

TESIS: Anteriores a la reforma 21 de julio de 1993 aclarando que las tesis de jurisprudencia son las que se anexan al final del presente trabajo con la denominación: **APÉNDICE DE JURISPRUDENCIA.**

Conforme a lo señalado por la Suprema Corte de Justicia de la Nación el incremento del 85% que se diera a la renta tratándose de fincas urbanas destinadas a la casa-habitación, éste se daría sólo durante la vigencia del contrato en el que se obligaron las partes, es decir que prevalecía durante la vigencia mínima de un año del contrato y la prórroga que se diera a éste, más no así en forma definida ya que se consideró que al vencer el contrato de arrendamiento y su respectiva prórroga, no se daba un incremento de la renta, sino se aplicaba una pena convencional, al considerarse que la protección en el aumento de la renta no era indefinido, atento a lo señalado en la Jurisprudencia por contradicción de tesis intitulada **ARRENDAMIENTO. EL ARTICULO 2448-D DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL QUE ESTABLECE UN LIMITE DEL OCHENTA Y CINCO POR CIENTO AL INCREMENTO DE RENTAS NO TIENE APLICACIÓN CUANDO CON LA OPOSICIÓN DEL ARRENDADOR EL INQUILINO CONTINUA HABITANDO EL INMUEBLE DESPUÉS DE VENCIDO EL TÉRMINO DEL CONTRATO O SU PRÓRROGA.**

En relación al término del artículo 2478 del código

Civil, es irrenunciable el término en relación del arrendamiento para casa habitación, para los contratos celebrados por tiempo determinado (es decir: Indeterminados). Por lo que hay una contradicción, por la 17/89, tesis 16/90 Tomo IV, parte Suprema Corte de Justicia de la Nación, TESIS 65 Pág. 43

El arrendamiento en el que el demandado se allana a la prórroga del contrato a que se refiere el Artículo 2448 "C" y se opone a que vencida continúe ocupando el inmueble procede decretar la desocupación del mismo ya que el inquilino pone fin al arrendamiento, al solicitar el otorgamiento de la prórroga, es decir, que ya que se le otorgó, un vez vencida ésta debe desocuparse el bien inmueble arrendado, atento a la contradicción 13/90 5-x-90, tesis 3/j 43/90 gaceta 36 pág. 23. También se coadyuva con el siguiente apéndice de jurisprudencia: Es irrenunciable el término del artículo 2448, por ser de Orden Público y de Interés Social (Apéndice 1995 tomo 4, parte Suprema Corte de la Justicia de la Nación, TESIS 67, Pág.45)

En los arrendamientos con fiador éste es obligado solidario y su responsabilidad dura incluso hasta terminado el plazo forzoso del contrato de arrendamiento, atento a lo sustentado por la Suprema Corte de Justicia de la Nación,

en Jurisprudencia firme al señalar lo referente al fiador en el arrendamiento.

En relación al artículo 2483 del Código Civil y lo sustentado por la Suprema Corte de la Justicia de la Nación, en la TESIS 102, pág. 68 es en relación a la muerte de los contratantes, en que continua el arrendamiento por no ser previsto, éste hecho como causa de terminación y los inquilinos son comuneros de acuerdo al artículo 1288, con la legitimación activa y pasiva y según a los artículos 2483, y 2408 del Código Civil 7^a. Época, apéndice 1995, tomo IV parte de la Suprema Corte de la Justicia de la Nación, TESIS 108, pág. 73 es en relación de que el arrendamiento por tiempo indefinido en lo conducente al aviso de terminación y en caso de renuncia del mismo de lo que dicta el artículo 2478, de los dos meses según ésta tesis no fue de Orden Público, por ser supletoria la voluntad es decir hubo interpelación judicial y la voluntad de dar por terminado el plazo y por ende la desocupación y de la vivienda en ésta tesis hay una clara contradicción de lo que se debe entender por Orden Público. (Es en relación a la TESIS 92 Pág. 63, Tomo IV parte Suprema Corte de Justicia de la Nación).

En relación a la tácita reconducción del contrato la cual ocurre por la falta de oposición del uso y disfrute en

usar la vivienda, a favor del inquilino, después de terminado el plazo del contrato y de lo que se estima es que esa oposición debe de ser antes de diez días. (Relacionado a la 6ª. Época apéndice 1995, Tomo IV parte Suprema Corte de la Justicia de la Nación **TESIS** 122, pág. 81)

En cuanto a la controversia que se pudiera suscitar respecto de la competencia del juez para conocer sobre el derecho del tanto y la nulidad de la escritura pública de compraventa realizada en contravención al derecho del inquilino, la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sustentado que es el Juez de arrendamiento inmobiliario es el competente para resolver éstos conflictos y siempre que deriven de una finca urbana destinada para casa habitación (en la vía de reconvención) se habla de un derecho personal que reclama una obligación de dar, hacer o no hacer, de acuerdo al artículo 60 de la Ley Orgánica del Tribunal del Distrito Federal, de acuerdo al artículo 2448 "I, J fracción 4ª" aquí el magistrado olvida que se trata de un Código Civil y no se trata de un Código Penal de allí que no se debe estar sancionando en cada artículo y ésta contradicción a los Principios Generales del Derecho favorece al arrendador. (Referido a la TESIS emitida por 6ª. Época Amparo Directo 2603/58...)

Conforme a los criterios emitidos por la Suprema

Corte de Justicia de la Nación se ha establecido que la falta de transcripción de las disposiciones respectivas al arrendamiento para casa habitación no implica su anulación, pese a que esta situación se hallaba contemplada dentro de las normas que se caracterizaban por ser de orden público e interés social, es decir que no podían ser renunciables, así claro está que tiene que definirse ésta situación, lo que se entiende por Orden Público e Interés Social, ya que al formar parte de éstas es transgredido el derecho del inquilino por las manifestaciones de los magistrados al no interpretar correctamente el Derecho Civil, y por supuesto que esta tesis que se comenta por fortuna es contradictoria con la siguiente tesis: “ARRENDAMIENTO DE CASA HABITACIÓN, TRANSGRESIÓN A LAS NORMAS QUE LO RIGEN SANCIÓN PROCEDENTE”...

Estas contradicciones producen un beneficio al que ejercita una acción y de acuerdo también es beneficiado si tiene medios económicos y jurídicos para su defensa una de éstas causas es que los magistrados están según ellos especializados por materias y no atienden a los Principios Generales del Derecho y que en Derecho Civil Rige la Teoría General de las Obligaciones.

CONCLUSIONES

PRIMERA.- Ante la necesidad de vivienda propia surge como alternativa el arrendamiento de casa habitación, situación que es común y cotidiana en nuestro país y que trae consigo innumerables conflictos ante la necesidad de una de las partes y la voracidad de otros, es por ello que debe reglamentarse en forma por demás precisa a efecto de no dejar al arrendatario en manos del arrendador.

SEGUNDA.- El Estado no ha tenido la voluntad social, ni política, de proporcionar vivienda a nuestra población siendo esto un derecho universal del hombre y una garantía social.

TERCERA.- Es indispensable la creación de viviendas en arrendamiento para satisfacer la necesidad de nuestros compatriotas que, pese a las instituciones como INFONAVIT y FOVISSSTE, entre otras, no son suficientes para dotar de viviendas propias a todos los habitantes del Distrito Federal, por lo que es conveniente tener una correcta reglamentación inquilinaria.

CUARTA.- Las disposiciones de arrendamiento inmobiliario de casa-habitación deben ser de orden público

e interés social, de tal forma que deben ser irrenunciables para las partes y todo convenio en contrario debe ser nulo.

QUINTA.- En el contrato de arrendamiento, existe una desigualdad entre las partes, toda vez que el arrendador se aprovecha de la necesidad del arrendatario, obligándolo a contratar en circunstancias de desventaja, ya que la reforma del 16 de enero de 2003, no garantiza la duración de un año como el plazo del contrato, a más de que se puede renunciar a la prórroga, ya que estipula “Salvo pacto en contrario”, lo que es contrario a lo señalado en el Código Civil que establece que las normas de arrendamiento para fincas urbanas destinadas a casa-habitación son de orden público e interés social.

SEXTA.- No se debe permitir que en el contrato de arrendamiento se renuncien los derechos esenciales del inquilino, como son la facultad de pedir la prórroga del contrato y el derecho de promover la nulidad de la venta del inmueble arrendado cuando no se le respeta el derecho del tanto.

SÉPTIMA.- Así mismo, se considera excesivo el requisito de tres años para ser preferido el inquilino para poder ejercitar el derecho de prórroga o de preferencia en la adquisición del inmueble, por lo tanto se sugiere que el

término sea de un año siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas.

OCTAVA.- Por otra parte, es indebido que la apelación a la sentencia definitiva no interrumpa la ejecución de dicha resolución y se permita lanzar al inquilino, pues pueden existir actos de imposible reparación.

NOVENA.- De igual forma, es muy corto el plazo de 60 días que concede la ley al inquilino para ejercitar la acción de nulidad por la venta de la vivienda arrendada, por lo que se sugiere se amplíe dicho término a 6 meses cuando no se le haya respetado el derecho del tanto.

DÉCIMA.- Se propone también que el aumento de la renta, no quede al arbitrio del arrendador, ya que ello ha sido causa de injusticias y abusos por parte del arrendador.

DÉCIMA PRIMERA.- En fin, se deben derogar las reformas realizadas al Código Civil en materia inquilinaria del 16 de enero de 2003, porque las mismas dejan en un desamparo e indefensión a los arrendatarios, sobre todo porque algunas disposiciones transgreden el orden público e interés social que son propios de esta materia.

BIBLIOGRAFÍA

BEJARANO SÁNCHEZ, Manuel, “OBLIGACIONES CIVILES”, 3ª edición, Editorial Harla, México, 1984.

BORJA MARTÍNEZ, “PROBLEMAS SOCIO-ECONÓMICO LEGALES INHERENTES AL ARRENDAMIENTO EN MÉXICO”, Editado por la UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO, México 1990.

CARVAJAL MORENO, Gustavo, “NOCIONES DEL DERECHO POSITIVO MEXICANO”, 14ª Edición, Editorial Porrúa, México, 1977.

CHIRINO CASTILLO, Joel, “DERECHO CIVIL III”, 2ª edición Editorial McGraw Hill, México, 1996.

DE PINA, Rafael, “DERECHO CIVIL MEXICANO”, 25ª. Edición, Editorial Porrúa, México, 1996.

FLORES GÓMEZ GONZÁLEZ, Fernando, “NOCIONES AL DERECHO POSITIVO MEXICANO”, 33ª edición, México, 1994.

GARCÍA MAYNEZ, Eduardo, “INTRODUCCIÓN AL ESTUDIO DEL DERECHO”, 49ª edición, Editorial Porrúa, México 1998.

MAGALLÓN IBARRA, Jorge Mario, “INSTITUCIONES DE DERECHO CIVIL”, TOMO I, 1ª edición, México, 1997.

MARGADANT S., Guillermo F., “DERECHO ROMANO”, 5ª Edición, Editorial Esfinge, México, 1974.

MOTO SALAZAR, Efraín, “ELEMENTOS DE DERECHO”, 43ª edición, Editorial Porrúa, México, 1998.

PALLARES, Eduardo, “DICCIONARIO DE DERECHO PROCESAL CIVIL”, 19ª Edición, Editorial Porrúa, México, 1990.

SÁNCHEZ MEDAL, Ramón, “DE LOS CONTRATOS CIVILES”, 12ª. Edición, Editorial Porrúa, México, 1993.

VÁZQUEZ ELIZALDE, Jaime, “LEY INQUILINARIA”, 2ª edición, México, 1997.

ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel, “CONTRATOS CIVILES”, 6ª edición, Editorial PORRÚA, México, 1997.

DICCIONARIOS

“DICCIONARIO JURÍDICO 2000”, Editado Por DESARROLLO JURÍDICO PROFESIONAL, México 2000, C.D.

LEGISLACIÓN

Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja-California, México. Tip de J.M. Aguilar Ortiz, 1872.

Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja-California, México. Imprenta de Francisco Díaz de León, 1884.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 117ª.edición. Ed. Porrúa, México, 1997.

Ley Federal del Trabajo, Quinta edición, ediciones Delma, México, 1997.

Ley Federal de Trabajadores al Servicio del Estado,.....

Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, Editorial Sista, México. (Esta edición contiene las disposiciones conocidas hasta enero de 2001.)

DECRETOS

Decreto de reformas y adiciones a diversas disposiciones relacionadas con inmuebles en arrendamiento de fecha 28 de diciembre de 1984, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de febrero de 1985.

Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal; Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Ley Federal de Protección al Consumidor, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993.

Decreto de congelación de rentas.....

Decreto por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones de la ley en propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal, Publicado en la Gaceta Oficial del 16 de enero del 2003.

Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversos artículos del Código Civil y del Código de Procedimientos Civiles ambos para el Distrito Federal, Publicado en la Gaceta Oficial del 16 de enero del 2003.

APÉNDICE DE JURISPRUDENCIA

En Tesis aisladas de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, de 1917 a 1999:

La jurisprudencia constituye la postura que adopta nuestro más alto tribunal, respecto de la legislación, la cual es obligatoria para el órgano judicial, al referirse a ella el autor Eduardo Pallares señala:

“El criterio constante y uniforme de aplicar el Derecho mostrado en las sentencias del Tribunal Supremo o en el conjunto de sentencias de éste.

La jurisprudencia tiene una función reguladora que consiste en mantener la exacta observancia de la ley y unificar su interpretación. A su vez, la unidad de la jurisprudencia se obtiene en algunos países mediante el recurso de casación, y en el nuestro por medio del amparo constitucional.”¹

A efecto de señalar lo procedente en la derogación de las reformas que sufriera el código civil de 21 de Julio de 1993, hemos creído prudente el señalar diversos criterios jurisprudenciales que ha emitido nuestro mas alto tribunal, en relación al arrendamiento inmobiliario, de donde se puede percatar la necesidad de brindar una mejor y mayor protección a la clase arrendataria, sin que con ello se pretenda lesionar los intereses de la clase arrendadora, sino mas bien equilibrar la desventaja existente entre las partes.

¹ Eduardo Pallares, Op. Cit., Pág. 520, 521.

Sirvan de fundamento, nuestras palabras las siguientes jurisprudencias.

“Octava Época

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: IX, Marzo de 1992

Tesis: 3a./J. 3/92

Página: 25

ARRENDAMIENTO. EL ARTICULO 2448-D DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL QUE ESTABLECE UN LIMITE DEL OCHENTA Y CINCO POR CIENTO AL INCREMENTO DE RENTAS NO TIENE APLICACIÓN CUANDO CON LA OPOSICIÓN DEL ARRENDADOR EL INQUILINO CONTINUA HABITANDO EL INMUEBLE DESPUÉS DE VENCIDO EL TERMINO DEL CONTRATO O SU PRORROGA. Los antecedentes legislativos de las reformas al mencionado código, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 7 de febrero de 1985, y la interpretación sistemática de los artículos 2448-C y 2448-D, que se incluyen en esas reformas, ponen de relieve que el último precepto, que establece el límite de ochenta y cinco por ciento al incremento de rentas, no tiene aplicación cuando contra la voluntad del arrendador el inquilino continúa habitando el inmueble después de vencido el término del contrato o su prórroga, pues de aceptar lo contrario, el término de tres años (uno forzoso y dos de prórroga), que como máximo se pretendió proteger al inquilino mediante el primero, quedaría burlado, toda vez que sabiendo éste que legalmente el arrendador no podría incrementar la renta en un porcentaje superior al previsto en el artículo 2448-D, optaría por continuar habitando el inmueble

después de vencido el contrato, tanto como fuera posible, agotando cualquier recurso a su alcance, con lo que tampoco se lograría el propósito del legislador al crear dichas reformas, consistente en conciliar los intereses de arrendador y arrendatario, así como no desalentar la construcción de la vivienda para arrendamiento, pues en las condiciones señaladas el arrendador no podría actualizar el monto de las rentas cuando menos cada tres años, y en cambio sí podrá hacerlo si se establece que el artículo 2448-D no es aplicable en la hipótesis de referencia. Es verdad que con este último dispositivo el propósito del legislador fue proteger al inquilino de las alzas frecuentes e inmoderadas de las rentas, pero debe partirse de la base que determinó protegerlo mientras el contrato o su prórroga estuviera vigente, pero no durante el lapso en que sin derecho continúe habitando el inmueble por haber fenecido aquél, ya que ello equivaldría a proteger una situación contraria a derecho y de paso se fomentaría al incumplimiento de los contratos. Además, si la finalidad hubiera sido proteger al inquilino indefinidamente, no se hubiera fijado el tope máximo de tres años a que se refiere el artículo 2448-C. Independientemente de lo anterior, se estima que aquel precepto no tiene aplicación en el último de los supuestos mencionados, porque el objeto fundamental de la reforma de que se trata es evitar el incremento de las rentas de manera desproporcionada, y obviamente cuando se pacta un incremento de las mismas para el caso de no desocupar el inmueble al término del contrato, lo que en realidad se pacta es una pena convencional y no un incremento a la renta.

Contradicción de tesis 8/91. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Primero, Tercero, Cuarto y Quinto en

Materia Civil del Primer Circuito. 9 de septiembre de 1991.
Cinco votos. Ponente: José Trinidad Lanz Cárdenas.
Secretario: Sabino Pérez García.

Tesis de Jurisprudencia 3/92. Aprobada por la Tercera Sala de este alto Tribunal en sesión privada celebrada el diecisiete de febrero de mil novecientos noventa y dos. Unanimidad de cuatro votos de los señores ministros: Presidente José Trinidad Lanz Cárdenas, Mariano Azuela Güitrón, Sergio Hugo Chapital Gutiérrez e Ignacio M. Cal y Mayor Gutiérrez.

NOTA: Esta tesis también aparece publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, número 51, Marzo de 1992, pág. 15.”

“Octava Época

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: V, Primera Parte, Enero a Junio de 1990

Tesis: 3a./J. 16/90

Página: 222

ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACIÓN. ES IRRENUNCIABLE EL TERMINO QUE ESTABLECE EL ARTICULO 2478 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. (REFORMAS DE 1985). El artículo 2478 del Código Civil para el Distrito Federal, aún cuando no se encuentra comprendido dentro del Capítulo Cuarto, Título Sexto, de la Segunda Parte, del Libro Cuarto del Código Civil, que la ley considera de orden público e interés social, está íntimamente relacionado con las disposiciones que prevé el mencionado capítulo que se refiere al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, por establecer dicho

precepto el plazo de terminación de los contratos de arrendamiento que no se hubieren celebrado por tiempo determinado; motivo por el cual no puede ser susceptible de renuncia voluntaria por las partes, el plazo que fija el artículo en cuestión, ya que dicha disposición debe considerarse de orden público e interés social cuando el destino del bien arrendado sea el de habitación.

Contradicción de tesis 17/89. Primer y Tercer Tribunales Colegiados en Materia Civil del Primer Circuito. 4 de junio de 1990. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Ignacio Magaña Cárdenas. Secretario: Pablo Jesús Hernández Moreno.

Tesis de Jurisprudencia 16/90 aprobado por la Tercera Sala de este alto Tribunal en sesión privada celebrada el dieciocho de junio de mil novecientos noventa. Unanimidad de cuatro votos de los señores ministros: Presidente Sergio Hugo Chapital Gutiérrez, Mariano Azuela Güitrón, Salvador Rocha Díaz e Ignacio Magaña Cárdenas.”

“Octava Época

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Apéndice de 1995

Tomo: Tomo IV, Parte SCJN

Tesis: 65

Página: 43

ARRENDAMIENTO. CUANDO EL DEMANDADO SE ALLANA A LA PRETENSÓN DEL ACTOR QUE RECLAMA LA PRORROGA CONCEDIDA POR EL ARTICULO 2448-C DEL CÓDIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y SE OPONE A QUE VENCIDA LA PRORROGA CONTINUÉ OCUPANDO EL

INMUEBLE ARRENDADO, PROCEDE DECRETAR LA DESOCUPACIÓN DEL MISMO. Al allanarse el demandado a la pretensión del actor y oponerse a que el arrendatario continúe en posesión del inmueble arrendado al vencerse la prórroga, reconociendo los hechos por él invocados, prácticamente se da fin al juicio, pues conforme al artículo 274 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, tal conducta acarrea la citación para sentencia y si el actor, limitó la materia de la acción única y exclusivamente al derecho de ocupar el inmueble objeto del arrendamiento hasta el vencimiento de la prórroga, la sentencia que el juez del conocimiento pronuncie, con vista al allanamiento, así debe declararlo, esto es, otorgar la prórroga solicitada y, en vía de consecuencia, ordenar la desocupación de la finca una vez vencida la prórroga, sin que sea necesario que el demandado así lo impetre en vía de reconvención o en posterior juicio. La razón de esta conclusión radica en que el propio ejercicio del derecho a la prórroga del arrendamiento ejercido por el inquilino limita su derecho en relación al tiempo del arrendamiento y, por ello, ante el allanamiento del demandado a su pretensión debe resolverse sobre su terminación, de tal suerte que es inconcuso que, una vez expirado el plazo de la prórroga, no queda más que desocupar el inmueble dentro del término que al efecto debe señalar el juez del conocimiento en la sentencia definitiva.

Octava Época:

Contradicción de tesis 13/90. Entre las sustentadas por el Primer y Quinto Tribunales Colegiados en Materia Civil del Primer Circuito. 5 de octubre de 1990. Unanimidad de cuatro votos.

NOTA:

Tesis 3a./J.43/90, Gaceta número 36, pág. 23; Semanario

Judicial de la Federación, tomo VI, Primera Parte, pág. 189.”

“Octava Época

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Apéndice de 1995

Tomo: Tomo IV, Parte SCJN

Tesis: 67

Página: 45

ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACIÓN. ES IRRENUNCIABLE EL TERMINO QUE ESTABLECE EL ARTICULO 2478 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. (REFORMAS DE 1985).

El artículo 2478 del Código Civil para el Distrito Federal, aun cuando no se encuentra comprendido dentro del Capítulo Cuarto, Título Sexto, de la Segunda Parte, del Libro Cuarto del Código Civil, que la ley considera de orden público e interés social, está íntimamente relacionado con las disposiciones que prevé el mencionado capítulo que se refiere al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, por establecer dicho precepto el plazo de terminación de los contratos de arrendamiento que no se hubieren celebrado por tiempo determinado; motivo por el cual no puede ser susceptible de renuncia voluntaria por las partes, el plazo que fija el artículo en cuestión, ya que dicha disposición debe considerarse de orden público e interés social cuando el destino del bien arrendado sea el de habitación.

Octava Época:

Contradicción de tesis 17/89. Entre las sustentadas por el Primer y Tercer Tribunales Colegiados en Materia Civil del Primer Circuito. 4 de junio de 1990. Unanimidad de cuatro

votos.

NOTA:

Tesis 3a./J.66 (número oficial 16/90), Gaceta número 32, pág. 17; Semanario Judicial de la Federación, tomo V, Primera Parte, pág. 222.”

“Octava Época

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Apéndice de 1995

Tomo: Tomo IV, Parte SCJN

Tesis: 80

Página: 54

ARRENDAMIENTO. EL ARTICULO 2448-D DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL QUE ESTABLECE UN LIMITE DEL OCHENTA Y CINCO POR CIENTO AL INCREMENTO DE RENTAS NO TIENE APLICACIÓN CUANDO CON LA OPOSICIÓN DEL ARRENDADOR EL INQUILINO CONTINUA HABITANDO EL INMUEBLE DESPUÉS DE VENCIDO EL TERMINO DEL CONTRATO O SU PRORROGA. Los antecedentes legislativos de las reformas al mencionado código, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 7 de febrero de 1985, y la interpretación sistemática de los artículos 2448-C y 2448-D, que se incluyen en esas reformas, ponen de relieve que el último precepto, que establece el límite de ochenta y cinco por ciento al incremento de rentas, no tiene aplicación cuando contra la voluntad del arrendador el inquilino continúa habitando el inmueble después de vencido el término del contrato o su prórroga, pues de aceptar lo contrario, el término de tres años (uno forzoso y dos de prórroga), que como máximo se pretendió proteger al

inquilino mediante el primero, quedaría burlado, toda vez que sabiendo éste que legalmente el arrendador no podría incrementar la renta en un porcentaje superior al previsto en el artículo 2448-D, optaría por continuar habitando el inmueble después de vencido el contrato, tanto como fuera posible, agotando cualquier recurso a su alcance, con lo que tampoco se lograría el propósito del legislador al crear dichas reformas, consistente en conciliar los intereses de arrendador y arrendatario, así como no desalentar la construcción de la vivienda para arrendamiento, pues en las condiciones señaladas el arrendador no podría actualizar el monto de las rentas cuando menos cada tres años, y en cambio sí podrá hacerlo si se establece que el artículo 2448-D no es aplicable en la hipótesis de referencia. Es verdad que con este último dispositivo el propósito del legislador fue proteger al inquilino de las alzas frecuentes e inmoderadas de las rentas, pero debe partirse de la base que determinó protegerlo mientras el contrato o su prórroga estuviera vigente, pero no durante el lapso en que sin derecho continúe habitando el inmueble por haber fenecido aquél, ya que ello equivaldría a proteger una situación contraria a derecho y de paso se fomentaría al incumplimiento de los contratos. Además, si la finalidad hubiera sido proteger al inquilino indefinidamente, no se hubiera fijado el tope máximo de tres años a que se refiere el artículo 2448-C. Independientemente de lo anterior, se estima que aquel precepto no tiene aplicación en el último de los supuestos mencionados, porque el objeto fundamental de la reforma de que se trata es evitar el incremento de las rentas de manera desproporcionada, y obviamente cuando se pacta un incremento de las mismas para el caso de no desocupar el inmueble al término del contrato, lo que en realidad se pacta es

una pena convencional y no un incremento a la renta.

Octava Época:

Contradicción de tesis 8/91. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Primero, Tercero, Cuarto y Quinto en Materia Civil del Primer Circuito. 9 de septiembre de 1991. Cinco votos.

NOTA:

Tesis 3a./J.3/92, Gaceta número 51, pág. 15; véase ejecutoria en el Semanario Judicial de la Federación, tomo IX-Marzo, pág. 26.

El segundo párrafo del artículo 2448-D del Código Civil para el Distrito Federal, está derogado según decreto publicado el 21 de julio de 1993; los transitorios de este decreto fueron modificados por el diverso publicado el 23 de septiembre del mismo año, en los términos siguientes:

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 del 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 de contratos de arrendamiento de inmuebles para habitación y sus prórrogas que no se encuentren en los supuestos establecidos en el transitorio anterior, se regirán 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.”

“Quinta Época

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Apéndice de 1995

Tomo: Tomo IV, Parte SCJN

Tesis: 92

Página: 63

ARRENDAMIENTO, FIADOR EN EL. Si el fiador se obliga mancomunadamente con el arrendatario, en cuanto a la obligación principal, sus obligaciones continúan vivas, aun después de concluido el término forzoso para la duración del contrato, por haberse constituido como principal pagador de todas y cada una de las obligaciones contraídas por el arrendatario.

Quinta Época:

Amparo civil directo 1196/29. Ojeda Arcadio T. 23 de agosto de 1930. Unanimidad de cuatro votos.

Amparo civil directo 2636/34. Aguilar F. Gustavo. 26 de abril de 1935. Unanimidad de cuatro votos.

Amparo civil directo 6094/33. Carrillo Julián. 14 de junio de 1935. Unanimidad de cuatro votos.

Amparo civil directo 3300/33. Peral José. 18 de abril de 1936. Unanimidad de cuatro votos.

Amparo civil directo 6976/34. "Edificio Riaño", S. A. 22 de abril de 1936. Cinco votos.

NOTA GENERAL:

1. La Ley de Amparo de mil novecientos diecinueve exigía, en

su artículo 148, que las ejecutorias que integraran la jurisprudencia obligatoria hubieran sido votadas por mayoría de siete o más de los miembros de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que entonces funcionaba únicamente en Pleno.

El veinte de diciembre de mil novecientos veintiocho entró en vigor la nueva Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación, en cuyos artículos 3o., 4o., 5o., 16 y 18, se estableció que la Suprema Corte de Justicia se integraría por dieciséis ministros; funcionaría en Pleno y en Salas; se integrarían tres de ellas, de cinco ministros cada una; el quórum mínimo para actuar sería de once ministros en el Pleno y de cuatro en las Salas.

Sin embargo, no fue modificada la Ley de Amparo en cuanto a la exigencia de la votación de siete ministros, para que una ejecutoria pudiera constituir precedente para la formación de la jurisprudencia obligatoria.

Ahora, en el material revisado se detectó una copiosa producción de tesis, sostenidas por las diferentes Salas del alto Tribunal, o por el Pleno y alguna de las Salas de reciente creación, criterios cuyos precedentes, lógicamente, no alcanzaban los siete votos exigidos por la ley entonces vigente.

En este caso también se encontró que oportunamente, el más alto Tribunal del país se pronunció en el sentido de que "dada la actual organización de la Suprema Corte, en salas de cinco componentes, éstas tienen todas las facultades que fija la Ley de Amparo; por lo cual sus resoluciones obligan, aun cuando sean por mayoría de votos, y forman jurisprudencia, cuando son en número de cinco, no interrumpidas por otra en contrario". Semanario Judicial de la Federación. Quinta Época, Tomo XXVIII, página 1183. JURISPRUDENCIA DE LA CORTE. Por otra parte, en la doctrina se encontró que el autor Agustín

Farrera, (El juicio de Amparo. México. Publicaciones Farrera, 1932, página 20), plantea el problema y dice que "... la Suprema Corte ha resuelto que establecen jurisprudencia las decisiones de las Salas y de la Suprema Corte de la Nación (SIC) cuando hay cinco ejecutorias sucesivas dictadas por mayoría de tres o más miembros de cada Sala."

Esta situación, conjugada con el hecho de que no se ha suscitado ningún conflicto en la frecuente aplicación de las tesis así emitidas, condujo también a su inclusión en la nueva compilación."

"Sexta Época

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Apéndice de 1995

Tomo: Tomo IV, Parte SCJN

Tesis: 102

Página: 68

ARRENDAMIENTO. MUERTE DE LOS CONTRATANTES. El arrendamiento continúa a pesar de la muerte de los contratantes, porque ese hecho no está previsto como causa de terminación del contrato en el artículo 2483 del Código Civil para el Distrito Federal ni es causa de rescisión según el artículo 2408 del mismo ordenamiento. Para precisar a quién o a quiénes corresponden los derechos derivados del contrato cuando muere el arrendatario y se trata de rentas bajas que harían onerosa la tramitación del juicio sucesorio, la Suprema Corte, con apoyo en el artículo 1288 del Código Civil, ha sostenido que desde el momento de la muerte del arrendatario, los presuntos herederos: esposa, hijos, hermanos, que continúan poseyendo como inquilinos, son comuneros, y

cualquiera de ellos tiene legitimación activa y pasiva para comparecer a juicio en defensa de los derechos del arrendatario, aun cuando no exista testamento ni albacea ni declaración de herederos; procedimiento sucesorio cuya iniciación no es condición de la titularidad de los derechos hereditarios, porque éstos se transmiten al momento de la muerte del autor de la sucesión.

Sexta Época:

Amparo directo 397/59. María del Carmen Caso. 26 de noviembre de 1959. Cinco votos.

Amparo directo 7251/58. Etel R. vda. de Shaderman y coags. 7 de enero de 1960. Unanimidad de cuatro votos.

Amparo directo 3921/59. Francisco Gallina M. 3 de marzo de 1960. Cinco votos.

Amparo directo 4552/59. Bernardino Mena Brito. 20 de junio de 1960. Unanimidad de cuatro votos.

Amparo directo 3205/59. Elisa Velasco vda. de Orozco. 14 de noviembre de 1960. Cinco votos.”

“Séptima Época

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Apéndice de 1995

Tomo: Tomo IV, Parte SCJN

Tesis: 108

Página: 73

ARRENDAMIENTO POR TIEMPO INDEFINIDO, AVISO DE TERMINACIÓN DEL, EN CASO DE RENUNCIA AL PLAZO DE DOS MESES QUE ESTABLECE EL ARTICULO 2478 DEL CÓDIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL. La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sostenido que el término para dar por concluidos los contratos de

arrendamiento de predios rústicos o urbanos a que se refiere el artículo 2478 del Código Civil, es un término renunciable por fijarlo una disposición supletoria de la voluntad de las partes contratantes, no de orden público. De manera que cuando las partes renuncian expresamente el término de dos meses que para la desocupación y entrega del inmueble arrendado concede el artículo 2478 del Código Civil (tratándose de predios urbanos), entonces el aviso de anticipación de dos meses para la terminación del contrato de arrendamiento por tiempo indefinido resulta innecesario, porque si la finalidad de ese aviso es dar a conocer la voluntad del arrendador de terminar el contrato, para que el inquilino desocupe y entregue el inmueble arrendado dentro del plazo que la ley fija, ante la renuncia de tal plazo pierde todo sentido el aviso previo de que se habla, puesto que si se renuncia al término de referencia para desocupar y entregar cuando se trata especialmente de un predio urbano y la solución es semejante cuando lo que se renuncia es el plazo de un año que el artículo concede tratándose de predios rústicos; por ello implícitamente se renuncia al aviso de terminación que debía de darse con la anticipación señalada. Ante la renuncia del multicitado plazo, basta con el emplazamiento a juicio, que implica la notificación de la demanda, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 259, fracción IV, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; porque, en efecto, el emplazamiento a juicio produce todas las consecuencias de la interpelación judicial; máxime si a partir de la mencionada interpelación han transcurrido real y positivamente, no dos meses, sino un lapso mayor durante el cual el arrendatario ha tenido tiempo más que suficiente para desocupar.

Séptima Época:

Contradicción de tesis 330/79. Entre las sustentadas por el Primer y Segundo Tribunales Colegiados en Materia Civil del Primer Circuito. 24 de agosto de 1981. Mayoría de cuatro votos.”

“Sexta Época

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Apéndice de 1995

Tomo: Tomo IV, Parte SCJN

Tesis: 122

Página: 81

ARRENDAMIENTO, TACITA RECONDUCCIÓN DEL CONTRATO DE. Los requisitos esenciales para que opere la tácita reconducción, según los artículos 2486 y 2487 del Código Civil para el Distrito Federal, son: La continuación del inquilino en el uso y disfrute de la cosa arrendada, después del vencimiento del contrato, y la falta de oposición del arrendador. La ley no determina el tiempo que debe transcurrir sin oposición para estimar reconducida la convención, por lo que la Suprema Corte ha considerado prudente fijar el plazo mínimo de diez días, contados a partir del siguiente al de vencimiento del contrato.

Sexta Época:

Amparo directo 2603/58. Joyería La Palma, S. de R. L. 11 de junio de 1959. Unanimidad de cuatro votos.

Amparo directo 6033/58. Manuel Guerrero. 5 de agosto de 1959. Cinco votos.

Amparo directo 926/59. Justo Hernández Orozco. 9 de mayo de 1960. Cinco votos.

Amparo directo 7539/59. Waldo Soberón. 14 de julio de 1960.

Cinco votos.

Amparo directo 4276/59. David de J. Jiménez. 17 de octubre de 1960. Unanimidad de cuatro votos.

NOTA:

La modificación a la segunda parte de la jurisprudencia, es con la finalidad de adecuarla a las ejecutorias que la integran; en atención a la jurisprudencia del Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, en donde se aclara que conforme al sentido de las ejecutorias que integran la tesis de la Tercera Sala, el transcurso de diez días no lleva fatalmente a la tácita reconducción.”

“Octava Época

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Apéndice de 1995

Tomo: Tomo IV, Parte SCJN

Tesis: 201

Página: 137

DERECHO DEL TANTO Y NULIDAD DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA REALIZADA EN CONTRAVENCIÓN A AQUEL. LOS JUECES DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO SON COMPETENTES PARA CONOCER DE TALES CUESTIONES CUANDO SE HAGAN VALER MEDIANTE RECONVENCIÓN Y DERIVEN DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FINCA URBANA DESTINADA A LA HABITACIÓN (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL). El artículo 60 D de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común para el Distrito Federal, dispone que los jueces del arrendamiento inmobiliario conocerán de todas las controversias que se susciten en

materia de arrendamiento de inmuebles, entre otros, de los destinados a habitación. Asimismo, en el Capítulo IV, del Título Sexto, del Código Civil para el Distrito Federal, que se refiere al arrendamiento de dicho tipo de inmuebles, concretamente, en los artículos 2448 I y 2448 J, fracción VI, se establece el derecho del tanto, que no es otra cosa que el derecho que concierne al arrendatario de ser preferido en caso de que el arrendador quiera vender la finca arrendada, así como la nulidad de la compraventa y su escrituración que se hubiese realizado sin respetar aquél. De los preceptos aludidos deriva que los jueces del arrendamiento inmobiliario son competentes, de origen, para conocer y resolver de aquellos juicios en los que se planteen tales cuestiones, por cuanto les fueron atribuidas explícitamente por el legislador, dentro de las atribuciones propias del fuero al que pertenecen, independientemente de que se hagan valer por vía de excepción o mediante demanda reconvenzional, supuesto que no existe precepto legal alguno que haga esa distinción. Ello es así, porque cuando tales derechos se hacen valer mediante demanda reconvenzional, que se define como la petición o nueva demanda que dirige el demandado contra el actor ante el mismo juez que le emplazó, en oposición a la demanda del contrario, su estudio no puede desvincularse del contrato de arrendamiento del que dimanar, dado lo dispuesto por el artículo 31 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que dispone que cuando haya varias acciones contra una misma persona, respecto de una misma cosa y provengan de una misma causa, deben intentarse en una sola demanda, además de que, el artículo 160 del mismo ordenamiento legal, previene que en la reconvección es juez competente el que lo sea para conocer de la demanda principal, aunque el valor de

aquéllas sea inferior a la cuantía de su competencia, pero no a la inversa. Asimismo, debe decirse que los derechos que se contienen en los artículos 2448 I y 2448 J, son derechos de índole personal, que se definen como la facultad correspondiente a una persona para exigir de otro sujeto pasivo individualmente determinado, el cumplimiento de una obligación de dar, hacer o no hacer, y tanto es así, que no siempre el cumplimiento de la obligación del arrendador de dar aviso al arrendatario de su deseo de vender el inmueble arrendado, culmina con la adquisición de la finca por parte del inquilino.

Octava Época:

Contradicción de tesis 36/92. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Quinto y Sexto en Materia Civil, ambos del Primer Circuito. 3 de mayo de 1993. Unanimidad de cuatro votos.

NOTA:

Tesis 3a./J.9/93, Gaceta número 66, pág. 12; véase ejecutoria en el Semanario Judicial de la Federación, tomo XI-Junio, pág. 9.”

“Octava Época

Instancia: CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Fuente: Apéndice de 1995

Tomo: Tomo IV, Parte TCC

Tesis: 444

Página: 306

ARRENDAMIENTO. LA CONTRAVENCIÓN A LOS ARTÍCULOS 2448-A AL 2448-L DEL CÓDIGO CIVIL NO PRODUCE NECESARIAMENTE SU NULIDAD. Del contenido

de los artículos 6o., 8o. y 2448 del Código Civil para esta localidad, se desprende que los contratos de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación en los que se omite transcribir o no se expresa alguno de los supuestos normativos a que se refiere el capítulo relativo al arrendamiento inmobiliario de fincas urbanas destinadas a la habitación, no son nulos por ese solo hecho, por lo siguiente: El artículo 6o. consagra los principios de imperatividad plena y total y de irrenunciabilidad de la ley, en el sentido de que la voluntad de los particulares no puede eximir de la observancia de la ley, ni alterarla o modificarla; y sólo admite, como salvedad, la renuncia de derechos privados que no afecten directamente el interés público, cuando la renuncia no perjudique derechos de terceros. El artículo 8o. establece como regla general, que "los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas o de interés público serán nulos"; e inmediatamente admite como excepción "los casos en que la ley ordene lo contrario". De los dos preceptos anteriores se deduce que: a) la irrenunciabilidad de las normas legales no conduce necesariamente a determinar que su contravención produce la nulidad del acto jurídico de que se trata, puesto que no existe precepto o principio jurídico que lo disponga así; b) la contravención de las normas de orden público e interés social produce la nulidad del acto, por regla general, pero admite como casos de excepción aquellos en que la ley determine algo distinto, que conduzca a la prevalencia del acto. El artículo 2448 estatuye que "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". Del estudio cuidadoso de esta última disposición, se puede advertir que el legislador no sanciona con la nulidad la sola

contravención u omisión en el cumplimiento de las normas dadas específicamente para el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación, sino que los deja subsistentes, pero ajustados por ministerio de la ley a dichas normas. Esto se colige fácilmente, si se destaca lo relativo a que "cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta", puesto que si se hubiera querido la aplicación de la regla general que sanciona con la nulidad del acto, contenida en el artículo 8o. resultaría innecesario y carente de sentido y efectos que se tuviera por no puesta la estipulación contraventora. En estas condiciones, es inconcuso que a pesar de que las disposiciones legales en comento son de orden público e interés social, y por tanto irrenunciables, su contravención o la omisión de su cumplimiento no conducen por sí solas a la nulidad del contrato por encontrarse en uno de los casos de excepción a la regla que ya se demostró.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Octava Época:

Amparo directo 4514/89. Alvaro Fernández Luna. 11 de enero de 1990. Unanimidad de votos.

Amparo directo 4664/89. Ingeniería y Administración Delta, S. C. 18 de enero de 1990. Unanimidad de votos.

Amparo directo 189/90. Jesús Mora Esquivel y Rosalba Sánchez de Mora. 31 de enero de 1990. Unanimidad de votos.

Amparo directo 4894/89. Francisco Javier Llamas Valdez. 21 de febrero de 1990. Unanimidad de votos.

Amparo directo 4344/89. Carlos Blancas T. 8 de marzo de 1990. Unanimidad de votos.

NOTA:

Tesis I.4o.C.J/20, Gaceta número 27, pág. 53; Semanario

Judicial de la Federación, tomo V, Segunda Parte-2, pág. 668.
En igual sentido el Tercero y Quinto Tribunales Colegiados en materia Civil del Primer Circuito, sustentan las tesis de jurisprudencia visibles en el tomo VIII-Noviembre, página 97 y tomo VIII-Diciembre, página 98 de la Octava Época del Semanario Judicial de la Federación, respectivamente, con los rubros:

"ARRENDAMIENTO. CONTRATO DE, LA FALTA DE TRASCIPCIÓN INTEGRAL DE LAS DISPOSICIONES RESPECTIVAS EN EL, NO IMPLICA SU ANULACIÓN" y "ARRENDAMIENTO DE CASA HABITACIÓN. TRANSGRESIÓN A LAS NORMAS QUE LO RIGEN. SANCIÓN PROCEDENTE."