



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

29.

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
CAMPUS ARAGON

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO
Y LAS REFORMAS DEL 21 DE JULIO DE 1993 AL
CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A
JOSE LUIS CORTES SANCHEZ

ASESOR: LIC. MIGUEL AGUILAR GARCIA

272338

SAN JUAN DE ARAGON, EDO. DE MEX.

1999

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



Universidad Nacional
Autónoma de México



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.

DEDICATORIAS

Dedico con todo cariño esta tesis a:

Mis Padres Sr. Luis Cortés Castillo y Sra. Ana Sánchez Orozco, a quienes agradezco infinitamente su comprensión y apoyo brindados, pues gracias a ello fue posible la realización de este trabajo.

A MIS HERMANOS

Por su orientación y consejos en el transcurso de mi vida como estudiante, y quienes me alentaron para el inicio y culminación del presente trabajo.

AL LIC. MIGUEL AGUILAR GARCIA

POR LA INVALORABLE AYUDA Y DECIDIDO APOYO EN EL DESARROLLO DE ESTA TESIS.

A MIS AMIGOS Y COMPAÑEROS, QUE DE ALGUNA FORMA ME BRINDARON SU APOYO

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO
Y LAS REFORMAS DEL 21 DE JULIO DE 1993 AL
CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

I N D I C E

	<i>PAGINA</i>
INTRODUCCION.	1
CAPITULO PRIMERO	
1.- EL CONTRATO Y LOS CONVENIOS	4
1.1.- DEFINICION DE CONVENIO	5
1.2.- DEFINICION DE CONTRATO	6
1.3.- CLASIFICACION DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO	7
1.4.- NATURALEZA JURIDICA	8
1.5.- ELEMENTOS ESENCIALES	10
1.6.- ELEMENTOS DE VALIDEZ	12
1.7.- OBLIGACIONES DE LAS PARTES	15
1.8.- TERMINACION DEL CONTRATO	20
CAPITULO SEGUNDO	
2.- PARTICULARIDADES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	27
2.1.- DE LOS SUJETOS	29
2.2.- DE LA VOLUNTAD	30
2.3.- DE LA FORMA	32
2.4.- DE LAS CONSECUENCIAS JURIDICAS	33

CAPITULO TERCERO

3.- REFORMAS DEL 7 DE FEBRERO DE 1985 .AL ART. 2448 DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL	35
3.1.- DEFINICION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA CASA HABITACION CONFORME A LA REFORMA DEL 07 DE FEBRERO DE 1985	52
3.1.1.- EN CUANTO A LA FORMA DE ESTIPULAR LAS RENTAS	53
3.1.2.- EN CUANTO AL TERMINO DE LOS CONTRATOS	54
3.1.3.- EN CUANTO AL INCREMENTO LEGAL	55
3.1.4.- EN CUANTO A LA RENOVACION Ó PRORROGA DE LOS CONTRATOS	56

CAPITULO CUARTO

4.- LA REFORMA DEL 21 DE JULIO DE 1993 AL ARTICULO 2448 INCISO (C) Y (D) DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y LAS MODIFICACIONES EN LA NATURALEZA JURIDICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	58
4.1.- EN CUANTO A LA FORMA DE ESTIPULAR LA RENTA	63
4.2.- EN CUANTO AL TERMINO DE LOS CONTRATOS	65
4.3.- EN CUANTO AL INCREMENTO LEGAL	66
4.4.- EN CUANTO A LA RENOVACIÓN O PRORROGA DE LOS CONTRATOS	67

CAPITULO QUINTO	
5.- EFECTOS Y CONSECUENCIAS ENTRE LOS CONTRATANTES CON MOTIVO DE LA APLICACIÓN DE LA REFORMA DEL 21 DE JULIO DE 1993 DEL ARTICULO 2448 INCISO (C) Y (D) DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL	68
5.1.- DECRETO DEL 23 DE SEPTIEMBRE DE 1993	69
5.2.- REPERCUSIONES ECONOMICAS	71
5.3.- REPERCUSIONES JURIDICAS	71
5.4.- REPERCUSIONES SOCIALES	72
5.5.- PROPUESTAS	73
5.5.1.- MODIFICAR LA REFORMA DEL 21 DE JULIO DE 1993 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL ARTICULO 2448 INCISOS (C) Y (D)	74
5.5.2.- QUE SE PRECISE EL TERMINO DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO EN EL DISTRITO FEDERAL	75
5.5.3.- QUE SE ESPECIFIQUE LA FORMA DE ESTIPULAR LAS RENTAS Y EL INCREMENTO LEGAL DE LAS MISMAS	76
5.5.4.- QUE SE PRECISE LA RENOVACIÓN Y PRORROGA DE LOS CONTRATOS	77
CONCLUSIONES	78
BIBLIOGRAFIA	81

INTRODUCCIÓN

La principal causa que me motivo a desarrollar el tema " El contrato de arrendamiento inmobiliario y las reformas del 21 de julio de 1993 al Código Civil para el D.F. " fue que en virtud de que en la ciudad de México Distrito Federal, en el periodo comprendido en el año de 1991 -1995, se presentaron nueve iniciativas de ley en el Congreso de la Unión, todas ellas encaminadas a dar respuesta inmediata al problema de arrendamiento inmobiliario para casa habitación, generado sobre todo por el rápido crecimiento demográfico en el Distrito Federal; por la ausencia de inversiones en el campo de la edificación de vivienda destinada al arrendamiento para casa habitación, en creciente déficit habitacional, al exceso de demanda y la poca oferta de vivienda, la discrepancia entre la capacidad económica del ingreso familiar y los precios reales del arrendamiento, así como las permanentes presiones y los aumentos exorbitantes de las rentas, tanto ello originó que la Comisión de Comercio de la H. Cámara de Diputados, recogiendo las ideas más importantes de los grupos políticos establecidos en dichas iniciativas, aprobaran las reformas y adiciones a diversos ordenamientos jurídicos relacionados con el arrendamiento inmobiliario para casa habitación, tales como el Código Civil para el D.F., reformas y adiciones que fueron publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 7 de febrero de 1985, con las cuales el legislador precisa los derechos de los inquilinos elevándolos a un rango de orden público e interés social e irrenunciable, cuando se trata de arrendamiento para casa habitación, señalando además de que, cualquier contravención a esto se tendrá por no puesto, esto se hace mención en el artículo 2448 del Código Civil para el D.F. en cuanto al inciso (c). de dicho artículo, se hace mención que la duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario; que será prorrogable a voluntad del arrendatario hasta por dos años más, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de sus rentas, en cuanto al inciso (d) del mismo, se hace mención que para efectos de este capítulo, las

rentas deberán de estipularse en moneda nacional, las rentas sólo podrán incrementarse anualmente, y en su caso el incremento no podrá exceder del 85 por ciento del incremento porcentual fijado al salario mínimo general del Distrito Federal, en el año en el que el contrato se renueve o se prorrogue.

Dentro de las principales reformas y adiciones que se contemplan en el decreto que se publicó en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993, que se relaciona con el arrendamiento de inmuebles, podemos señalar que el artículo 2448 inciso (c), del Código Civil para el D.F., se suprime el derecho a la prórroga de los contratos de arrendamiento de inmuebles para casa habitación en el D.F., Así como también se deja en libertad a las partes, que si desean suscribir el contrato por un término inferior a doce meses, lo podrán realizar.

El artículo 2448 inciso (d) del Código Civil para el D.F., se suprime lo relativo al incremento porcentual de las rentas, toda vez que ya no se establece que el incremento deberá ser el equivalente al 85 por ciento del incremento que se fija al salario mínimo general para el Distrito Federal en el momento que se renueve el contrato de arrendamiento, así también no se precisa la forma de estipular las rentas.

Con estas reformas considero que se deja en estado de indefensión, a la parte arrendataria, ya que con mucho esfuerzo puede pagar un incremento legal en la renovación de su contrato, y con estas reformas ahora le va hacer difícil poder pagar un incremento en la renta de manera exorbitante, haciendo la aclaración que este incremento pueda darse en varias ocasiones en un año, ya que dentro del mismo se va a poder celebrar contratos de menor tiempo al que se había establecido anteriormente a la reforma, y esto traerá como consecuencia la problemática para que un jefe de familia pueda cumplir con sus obligaciones en el orden material, social, cultural y para proveer la educación obligatoria de los hijos.

Las reformas al artículo 2448 incisos (c) y (d) del Código Civil para el Distrito Federal, hechas con fecha 21 de julio de 1993, considero que son ineficaces ya que si bien es cierto que la finalidad que persiguen las reformas es la de dar solución a un problema actual de

arrendamiento inmobiliario para casa habitación, con estas reformas se van a acrecentar el problema, es decir va a ver mucha oferta de arrendamiento, pero los arrendatarios no van a poder pagar las rentas de la casa habitación por los altos costos de las mismas y esto como consecuencia trae la escasez de vivienda de arrendamiento inmobiliario con precios accesibles a las posibilidades económicas de los arrendatarios.

Para poder dar solución al problema de arrendamiento inmobiliario para casa habitación en el Distrito Federal; considero que es necesario que las reformas del 21 de julio de 1993, hechas al artículo 2448 inciso (c) y (d) del Código Civil para el D.F., deben ser modificadas, ya que es necesario que se señale un incremento legal para las renovaciones de los contratos y las prorrogas de los mismos, y así mismo se especifique el término específico de la duración del contrato por un año forzoso para arrendador y arrendatario, y suprimir en dicho inciso la frase " Salvo convenio en contrario ", así también debe establecerse la forma de estipular las rentas, toda vez que no se establece el tipo de moneda en que se va a cobrar dicha renta, lo anterior con el objeto de nivelar las relaciones entre las partes, arrendataria y arrendadora; en los aspectos económicos, jurídicos y sociales de una forma equitativa.

CAPITULO PRIMERO

1.- EL CONTRATO Y LOS CONVENIOS

Al iniciar el presente capítulo, considero necesario definir el concepto de contrato y convenio, así como las opiniones de algunos tratadistas.

Nuestro Código Civil vigente para el D.F. define en su artículo 1792, " Convenio es el acuerdo de dos o más voluntades, para crear, transferir, modificar o extinguir derechos y obligaciones " posteriormente dicho ordenamiento legal en su artículo 1793 define; " Los convenios que producen o transfieren obligaciones y derechos , toman el nombre de contratos "

El tratadista Rafael Rojina Villegas dice: " Dentro de la terminología jurídica se ha hecho una distinción entre contrato y convenio en sentido estricto "1 Al contrato se le ha dejado una función positiva; es decir, el acuerdo de voluntades para crear o transferir derechos y obligaciones; y al convenio , le corresponde la función negativa de modificar o extinguir esos derechos y obligaciones.

Obligaciones, mientras que el convenio modifica o extingue esos derechos "2 esto también lo apoya el maestro Rafael Rojina Villegas.

El Código Civil distingue entre convenio y contrato, pues considera a este la especie y aquel el genero.

¹ Rafael Rojina Villegas: Compendio de derecho civil . Porrúa Hermanos y Cía . México 1976 . p. 7.

² Louis Joocrand: Derecho civil . Ediciones Jurídicas Europa-America . Buenos Aires 1951 . p. 78.

1.1.- DEFINICIÓN DE CONVENIO.

Como lo señala el Código Civil para el D.F., " Convenio es el acuerdo de dos o más voluntades, para crear , transferir, modificar o extinguir derechos y obligaciones "3

Rescisión: Es un convenio por virtud del cual ambas partes con proyección hacia el futuro deja sin efecto un contrato previamente celebrado entre ellas y declarando extinguidas sin su cumplimiento total, las obligaciones emanadas del mismo; o el acto *mono subjetivo* (de voluntad) por virtud de la cual una persona, con base en un pacto contenido en un contrato o con fundamento en una disposición legal, deja sin efecto un contrato previamente celebrado y declare extinguida con proyección hacia el futuro y sin cumplimiento total de las obligaciones emanadas, del mismo.⁴

CARACTERÍSTICAS:

- 1.- Se originan por causas o situaciones lícitas posteriores a la celebración del contrato
- 2.- Se requiere el ejercicio de una o de ambas voluntades libres, esto es, que no se encuentren *forzadas mediante una acción jurisdiccional*.
- 3.- Los efectos sólo operan hacia el futuro.

EJEMPLO:

El convenio es el acuerdo por medio del cual, las partes dejan sin efecto, lo que ya habían *convenido por medio del contrato, es decir modifican dicho contrato.*

Por lo anterior podemos decir, " Que los convenios van a actuar sobre los contratos "5 Esto es modificando ó extinguiendo, esos derechos y obligaciones dentro de los contratos, celebrados por las partes que intervienen en el, es decir esto corresponde a la función negativa.

³ idem.

⁴ Miguel Ángel Zamora y Valencia; Contratos Cíviles . Porrúa Hermanos y Cia . 5ª Edición . México 1994 . p. 166,167.

⁵ Joel Chirino Castillo; Contratos Cíviles . Mc. Graw Hill de México ; México 1996 . p. 76.

1.2 .- DEFINICIÓN DE UN CONTRATO

Como lo señala nuestro Código Civil para el D.F., vigente en su artículo 1793, " Los convenios que producen o transfieren derechos y obligaciones, toman el nombre de contratos."

La palabra contrato proviene del latín *contractus*, deriva del verbo *contrahere* que significa concertar y que con ello se identifica a cualquier acto jurídico, de orden bilateral, integrado por el acuerdo de voluntades de dos o más personas que producen consecuencias jurídicas, debido al reconocimiento de este acto, por una norma de derecho.

El contrato (lo mismo que todo convenio) es un acto jurídico bilateral, es decir una doble manifestación de voluntades tendiente a la producción de efectos de derechos

Concentrados por la ley, mientras los contratantes se ponen de acuerdo.⁶

El tratadista Rojina Villegas dice: " Dentro de la terminología jurídica se ha hecho una distinción entre contrato y convenio, en un sentido estricto, el acuerdo de las voluntades para crear y transferir derechos y obligaciones; y al convenio que corresponde la función negativa de modificar o extinguir esos derechos y obligaciones."⁷

Atendiendo a las partes que intervienen, se clasifican en⁸:

MERCANTILES:

Las partes que intervienen o son comerciantes o están realizando un acto de comercio, artículo 75 del Código de Comercio.

LABORALES:

Las partes que intervienen son patrón y trabajador, crean una relación de trabajo que la regula.

⁶ Ramón Sánchez Meda: De Los Contratos Civiles . Porrúa Hermanos y Cía . México 1998 . P. 11.

⁷ *Ibidem*.

⁸ Raúl Ortiz Urquidí: Derecho Civil III . Porrúa Hermanos y Cía . México D.F. pag 79.- 5ª. Edición mexicana 1989.

CIVILES:

Se celebran entre particulares o entre particular y estado.

ADMINISTRATIVOS:

Interviene el estado en su función de persona de derecho público, soberano en situación de ordenación *respecto del particular*.

1.3., CLASIFICACIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

El maestro Ramón Sánchez Medal, lo define como: " El arrendamiento es el contrato por el que; el arrendador se obliga a conceder el uso y goce temporal de una cosa al arrendatario, a cambio de un precio cierto "⁹

El profesor Rafael Rojina Villegas lo define como: " Es un contrato por virtud del cual, una persona llamada arrendador, concede a otra llamada arrendatario, el uso y goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto "¹⁰.

Arrendamiento (artículo 2398 del Código Civil para el D.F.) hay arrendamiento cuando dos partes se obligan *recíprocamente*, una a conceder el uso y goce temporal de una cosa y la otra ha pagar por ese uso o goce un precio cierto.

De lo anterior podemos decir que el contrato de arrendamiento para casa habitación: Es un contrato en virtud del cual dos personas una llamada arrendador se obliga con otra llamada arrendatario a concederle el uso y goce en forma temporal de un bien inmueble para casa habitación a cambio de un precio cierto y en dinero llamado renta.

⁹ Ídem P. 193.

¹⁰ Rafael Rojina Villegas : Derecho Civil Mexicano . Porrúa Hermanos y Cía . México 1981 . P. 548.

El contrato de Arrendamiento Inmobiliario para casa habitación es bilateral, porque genera obligaciones para las partes contratantes¹¹.

Por lo anterior podemos decir, que las partes que celebran el contrato de arrendamiento para casa habitación adquieren con su firma derechos y obligaciones en forma recíproca debiéndose cumplir, como lo estipularon en dicho contrato y para el caso de que alguna de las partes no dieran cumplimiento, la parte que cumplió podrá exigirle su cumplimiento de dicho contrato.

1.4 .- NATURALEZA JURÍDICA.

SEGÚN EL PROFESOR LEOPOLDO AGUILAR CARBAJAL.

¿El arrendamiento genera un derecho real o un derecho personal

DERECHOS REALES.

(del latín res-cosa), es la facultad o poder de aprovechar autónoma y directamente una cosa.

El derecho real, es un derecho oponible a cualquier tercero, que permita a su titular el goce de una cosa, sea en la forma de propiedad o sobre una forma limitada, como en el caso de los derechos reales sobre cosas ajenas (prescripción positiva, sucesión, etc.).

DERECHOS PERSONALES.

Consiste en la facultad de obtener de otra persona una conducta que puede consistir en algo, en dar alguna cosa o en no hacer nada, el derecho personal permite a su titular reclamar a determinada persona la prestación de un hecho positivo o negativo.¹²

¹¹ Ídem. p. 164

¹² Leopoldo Aguilar Carbajal: Contratos Civiles . Porrúa Hermanos y Cía. , México 1992 , p. 155.

El jurista Tropolong ha sostenido la tesis de que genera un derecho real, fundándose en lo siguiente:

- a) Cuando se enajena el bien arrendado, el arrendamiento subsiste luego parece que es oponible a terceros y en el nuevo dueño recaen los derechos del contrato según art. 2409, del Código Civil para el D.F. pero no tiene la acción persecutoria.
- b) El nuevo adquirente se subroga en los derechos del anterior, pero también las obligaciones sin el consentimiento del inquilino es decir, hay cesión de deudas sin el consentimiento del cedido.
- c) El arrendamiento, cuando pasa de cinco años y hay adelanto de rentas por mas de tres, debe, inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.
- d) La competencia de los juicios se fijan por la ubicación del inmueble, solución idéntica a los derechos reales sobre inmuebles.

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO PARA CASA HABITACIÓN ES ONEROSO.

Porque origina provechos y gravámenes recíprocos; esto es que beneficia ambas partes contratantes, con su cumplimiento ya que se cumple con los derechos y obligaciones que las partes contraen con su firma, y en caso de incumplimiento la parte que cumplió puede pedir su cumplimiento a la parte que incumplió en dicho contrato.

Es formal que la ley exige para su validez la forma escrita, como lo podemos constatar en su artículo 2448, inciso f del Código Civil para el D.F., en el que a la letra dice " El contrato de arrendamiento debe otorgarse en forma escrita, y la falta de esta formalidad es imputable al arrendador "

Por lo anterior podemos manifestar que todos los contratos que se celebren y que se refieran al arrendamiento inmobiliario en el Distrito Federal, debe otorgarse en forma escrita y de lo

contrario se le puede exigir a la parte arrendadora que de cumplimiento a lo que señala la ley, así también la ley señala que en su artículo 2448 inciso g que una vez que se celebre por escrito dicho contrato de arrendamiento debe registrarse ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal (Tesorería) y una vez hecho esto deberá entregarse una copia a la parte arrendataria debidamente sellada, así también señala que en caso contrario la parte arrendataria podrá demandar el registro mencionado y la entrega de una copia del contrato, igualmente el arrendatario tendrá derecho para registrar su copia de contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento de Distrito Federal.

Es consensual en oposición a real, porque para su perfeccionamiento no se requiere de la entrega de la cosa, si no sólo el consentimiento de las partes, esto es por ser el consentimiento un factor determinante para su existencia.

Es conmutatorio porque las prestaciones son equilibradas al momento de celebrarse el contrato.

Es temporal porque el objeto que regula al contrato es en función del tiempo.

Es de tracto sucesivo porque las obligaciones y prerrogativas son reguladas por periodos determinados¹³

1.5.- ELEMENTOS ESENCIALES.

El artículo del Código Civil para el D.F., vigente manifiesta que: para la existencia del contrato se requiere.

1.- Consentimiento

2.- objeto que puede ser materia del contrato.

Los elementos esenciales o de existencia del contrato son:

¹³ Miguel Ángel Zamora y Valencia, Contratos Civiles . Porrúa Hermanos y Cia., México 1994, P.165.

1.- CONSENTIMIENTO .- (oferta y aceptación)

Los contratantes al emitir una declaración de voluntad para celebrar el acto, esto es que aceptan la celebración ambas partes, a esto se le denomina consentimiento y cuya manifestación de voluntad de algunos contratantes debe ser de manera expresa a través de signos inequívocos, esto es a la oferta le recae una aceptación, la falta de manifestación de una voluntad de alguno de los contratantes niega el consentimiento y con ello el acto jurídico es inexistente; además del contenido de las voluntades deberán referirse a una conducta posible tanto en el orden *natural* como en el *jurídico*.¹⁴

EL CONSENTIMIENTO.

“ La voluntad es la creadora del negocio jurídico, su verdadera esencia radica en el principio activo y generador, por lo que, si bien los requisitos esenciales de los contratos son invariables, los naturales pueden modificarse por convenio de las partes así como los accidentes, dado que están facultados para establecer condiciones que tengan por convenientes, siempre que no se opongan a las leyes, a la moral y a las buenas costumbres y orden público ”¹⁵ “ El contrato sigue perteneciente a la esfera del derecho voluntario, regido por el principio de autonomía de la voluntad; que es un aspecto del derecho de la persona al desarrollo de su personalidad y como consecuencia surge el principio de libertad de contratación, vigente en realidad en todas las legislaciones, aunque expresados de diferente manera.

2.- OBJETO MATERIAL DEL CONTRATO.

En cuanto al objeto del contrato podemos decir que todos los bienes corporales o incorporales, muebles o inmuebles, pueden ser objeto del contrato, siempre que se puedan

¹⁴ Fernando Flores Gómez González: Derecho Civil III. Porrúa Hermanos y Cía., México 1986 pag 17,21

¹⁵ Ogayar y Ayllon Tomas; El Contrato de Compromiso y la Institución Arbitral, 12ª Edición. Derecho Privado. Madrid 1977

producir una ventaja económica y como excepción no puede ser objeto de arrendamiento las consumibles por el primer uso, los derechos estrictamente personales y aquellos cuyo arrendamiento estén prohibidos por la ley pueden serlo las cosas y los derechos, si pueden producir una ventaja económica al arrendatario artículo 2400 del Código Civil para el D.F., en cambio no pueden serlo las cosas no determinadas o no determinables o las cosas que estén fuera del comercio.

En este caso de arrendamiento sería inexistente en cambio las que violan prohibiciones son unos, con nulidad absoluta artículo 2223 octavo, 2403 al 2405 del Código Civil del D.F.¹⁶

El objeto al que tiene las voluntades deberá ser de realización física y jurídicamente posible; esto es que las prestaciones a las que las partes se comprometen, pueden ser realizados materialmente y que estén conforme a la ley. Hay conductas imposibles de efectuar ya que lo impide la ley natural o bien porque el orden jurídico lo obstaculiza y en ambos casos el contrato tiene un contenido imposible, y en consecuencia, no existe.

Por lo anterior podemos decir que no se puede cerrar un contrato, cuando el objeto jurídico o físicamente es imposible así mismo se puede decir que no podemos celebrar un contrato cuando la cosa no existe.

1.6 .- ELEMENTOS DE VALIDEZ.

EN NUESTRO CÓDIGO CIVIL VIGENTE EN EL ARTICULO 1795.

Nos hace mención que los elementos de validez de un contrato son:

- 1.- La capacidad legal de las partes
- 2.- La ausencia de vicios en el consentimiento.
- 3.- Licitud en el objeto, motivo, fin.
- 4.- Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece.

¹⁶ idem, p.133

1.- La capacidad legal de las partes o contratantes, y es que la aptitud para ser titular de derechos y obligaciones y para ejercitarlos, y esta pueda estar capacitada de goce (aptitud de ser titular de derechos y obligaciones); capacidad de ejercicio (aptitud para ejercitar o hacer valer por si sus derechos), la capacidad de goce es un atributo de la personalidad y la poseen todos los hombres; la capacidad de ejercicio se adquiere por la mayoría de edad o por determinada edad y que la persona no se encuentre en estado de interdicción (desequilibrio mental).

Por lo anterior podemos manifestar que la capacidad legal para poder contratar puede ser por medio de la mayoría de edad y estar bien de sus facultades mentales y a esta le llamamos capacidad de ejercicio.

Cuando se tiene la minoría de edad o se esta afectado de sus facultades mentales se tiene la capacidad de goce.¹⁷

1.- ELEMENTOS DE VALIDEZ.

Analizando las disposiciones legales llegamos a la conclusión de que nos dará una oportunidad más para distinguir entre capacidad y legitimación . La capacidad para dar el arrendamiento la encontramos en los mayores de edad que estén bien de sus facultades mentales y los menores de edad emancipados (celebran el acto por conducto de su tutor), respecto de bienes muebles e inmuebles, en cambio tendrán legitimación para arrendar el propietario.; los que en el contrato tengan el uso y goce de un bien, siempre que estén autorizados para darlos en arrendamiento, como ejemplo podemos señalar al subarrendamiento que puede estar estipulado dentro de las cláusulas de un contrato de arrendamiento esto es que la parte arrendadora, autorice a la parte arrendataria a subarrendar

¹⁷ Leopoldo Aguilar Carbajal: Contratos Civiles. Porrúa Hermanos y Cía. , México 1982, p. 152.

el bien inmueble a una tercera persona, porque en caso de que este no estuviere autorizado para subarrendar dicho inmueble sería responsable de los daños y perjuicios que ocasionen al arrendador, solidariamente con el subarrendatario siendo también causa de rescisión de dicho contrato ; los que por virtud de un derecho real estén autorizados para conceder el uso y goce a otra a persona, como acontece en el usufructo y los que finalmente estén autorizados por la ley en calidad de administradores ajenos.¹⁸

En el caso de los administradores de los bienes inmuebles que los den en arrendamiento para casa habitación dentro del D.F., estos deberán respetar lo que señala el Código civil para el D.F., en relación al arrendamiento inmobiliario para casa habitación esto es respetar los derechos de los arrendatarios y así mismo podrán exigir sus obligaciones como lo establece la ley.

Los menores emancipados que son aquellos que están bajo la tutela de alguien pueden celebrar el contrato de arrendamiento de bienes muebles e inmuebles por conducto de su tutor ya que se trata de un acto de administración.

2.- AUSENCIA DE VICIOS EN EL CONSENTIMIENTO

La voluntad de los contratantes debe estar exenta de defectos o vicios, ya que la voluntad debe ser cierta y libre; se entiende por vicios en el consentimiento, el error que es la concepción falsa de la realidad; el dolo que quiere decir sugestión o artificio que se emplea para inducir al error o mantenerlo en él; mala fe es la disimulación del error de uno de los contratantes, no obstante de haberlo conocido, violencia es cuando se emplea la fuerza física o amenazas que importe peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes del contratante de su cónyuge de sus descendientes, de sus parientes colaterales, para debilitar su (animo) y arrancarle una declaración involuntaria; si en

¹⁸ *Ibidem*, p.153.

el acto jurídico existiera algunos de los vicios del consentimiento el contrato será nulo ya sea de manera absoluta o de manera relativa.

3.- LICITUD EN EL OBJETO, MOTIVO, FIN.

La licitud en el motivo y fin del contrato debe ser lícito conforme a la ley, esto es que este conforme a derecho, de lo contrario será nulo dicho contrato.

4.- PORQUE EL CONSENTIMIENTO NO SE HAYA MANIFESTADO EN LA FORMA QUE LA LEY LA ESTABLECE.

Como ejemplo podemos señalar: cuando existe una oferta y a esta le recae una aceptación y ambas están conforme a derecho.

1.7.- OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

I.- OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

Artículo 2412 del Código Civil para el D.F.

El arrendador esta obligado aunque no haya pacto expreso:

1.- A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido.

Esto es que el arrendador esta obligado a entregar al arrendatario el bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento para su uso y goce convenido con todos sus accesorios.

2.- A conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias.¹⁹

Por lo anterior podemos señalar que es obligación del arrendador una vez que le ha dado conocimiento el arrendatario, a hacer reparaciones necesarias en el inmueble arrendado para que este se encuentre en buen estado durante el tiempo que dure el arrendamiento.

Podemos señalar como reparaciones necesarias, las que se generan por el uso normal del inmueble arrendado, por ejemplo podemos señalar: cuarteada en el techo, paredes, pisos del inmueble, originadas por el deficiente mantenimiento del inmueble.

Mal estado de las instalaciones eléctricas, por falta de mantenimiento en las mismas que puede ocasionar un corto circuito que presente un peligro para los arrendatarios.

Reparación de la bomba de agua que da suministro a los inquilinos del inmueble, así como las instalaciones hidráulicas y lavados de los almacenamientos (tinacos).

Cabe señalar que cuando las reparaciones son por causa del descuido, negligencia o falta de cuidado por parte del arrendatario estas correrán por su cuenta.

3.- A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables en el que el acceso al inmueble sea necesario, para llevar a cabo las reparaciones se le pedirá permiso al arrendatario²⁰.

De lo anterior podemos entender que la parte arrendadora esta obligada a conceder el uso y goce pacifico del inmueble al arrendatario durante el tiempo que dure el arrendamiento, esto es, no podrá intervenir en su uso y goce, cuando se este haciendo el uso debido del arrendamiento también no podrá tener acceso al inmueble arrendado sin permiso del arrendatario, ya que existe un contrato de arrendamiento, el cual deberá de respetar.

El arrendador podrá tener el acceso al inmueble arrendado con el permiso del arrendatario cuando el arrendamiento exista solamente, cuando por causas de realizar la reparaciones

¹⁹ Ídem, p. 174

²⁰ ÍDEM 28. PÁG. 174.

urgentes y necesarias, tenga que tener acceso al mismo inmueble, lo anterior para que pueda cumplir con una de sus obligaciones que es la de hacer las reparaciones necesarias en el inmueble arrendado durante el tiempo que dure el arrendamiento para que este se encuentre en buen estado como lo señala el artículo 2412 del Código Civil para el D.F. en su fracción segunda.

4.- A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato.

Lo anterior se refiere a que el arrendador tiene la obligación de que el arrendatario tenga el uso y goce pacífico, es decir deberá intervenir cuando por alguna causa o razón el o los demás inquilinos tienen diferencias, o algunos de ellos no tiene el uso y goce pacífico; aquí será obligación del arrendador de exigir al sujeto que tenga una postura más decente o en su defecto rescindirle el contrato si eso procede, siempre y cuando todo esto sea por al uso y goce pacífico de los demás inquilinos.

5.- A responder de los daños y perjuicios que sufre el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa anteriores al arrendamiento.

En relación a lo anterior podemos decir que el arrendador esta obligado a responder por lo defectos de la cosa dada en arrendamiento y estos pueden ser algún defecto que se le omita al arrendatario al momento de contratar el bien inmueble, y una vez de que el arrendatario hace uso de la cosa, se de cuenta de ese defecto, o vicio oculto como puede ser el hecho que se le haya prometido un bien inmueble en buen estado, y el que se le dio en arrendamiento, no cumple con los requisitos de ley, que sea higiénica y habitable y el arrendatario se vea afectado en sus intereses.

6.- A pagar las mejoras realizadas por el arrendatario, cuando es obligación del arrendador de hacerlas. El arrendador esta obligado a hacer las reparaciones necesarias en el inmueble dado en arrendamiento ala parte arrendataria para que este se encuentre en buen estado durante el tiempo que dure el arrendamiento, para que sea higiénico y habitable esto para que pueda dar

cumplimiento a lo señalado en el artículo 2412 fracción segunda del Código Civil para el Distrito Federal.²¹.

En caso de que el arrendatario realizara la reparaciones una vez de que le a dado el conocimiento al arrendador, y este hace caso omiso de hacerlas el arrendador tendrá la obligación de pagar esas mejoras realizadas por el arrendatario, ya que la obligación de realizarlas era del arrendador y no del arrendatario.

Cabe hacer la mención que las mejoras realizadas por la voluntad del arrendatario en el inmueble arrendado cuando estas no sean necesarias una vez que se termina el arrendamiento, estas quedaran a beneficio del inmueble.

II.- OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

Artículo 2425 del Código Civil para el D.F.

El arrendatario esta obligado:

1.- A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenido.

Por lo anterior podemos manifestar que el arrendatario esta obligado ha pagar la renta en la forma, y en el tiempo convenido, esto es que si se obligo ha pagar en el domicilio del arrendador, dentro de los diez primeros días cada mes, lo debe hacer, contra la entrega del recibo correspondiente. Así mismo cabe hacer mención, que la ley establece que la renta deberá pagarse en moneda nacional²².

2.-A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios.

En relación a lo anterior podemos decir que el arrendatario esta obligado a responder de los daños y perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa, de sus familiares, sirvientes, subarrendatarios, esto es, cuando por su negligencia, descuido, falta de cuidado de el, sus

²¹ ibidem, p.433.

²²Bernardo Pérez Fernández Del Castillo. Contratos Civiles . Porrúa Hermanos y Cia., México 1995 . p.248

familiares, sus sirvientes, subarrendatarios la cosa sufra un perjuicio este puede ser cuando se quiere cambiar la forma de la cosa, y esta sufre un perjuicio, el arrendatario tiene la obligación de devolverla antes que se desocupe el inmueble, tal como lo recibido²³.

3.- A servirse del a cosa solo para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella.

Esto es que si el inmueble se arrendó con el objeto de casa habitación ese uso es el que se le debe de dar, y no otro porque este podría ser causas de rescisión del contrato.

4.- Efectuar las reparaciones de poca importancia²⁴.

Como lo señala la fracción anterior, el arrendatario esta obligado a efectuar las reparaciones de poca importancia; como pueden ser aquellas que se generen por el desgaste del uso normal del arrendamiento, y que estas sea de poca importancia, como podría ser la pintura del interior del inmueble, focos de luz, etc.

5.- Responder en caso de incendio.

Por lo anterior podemos manifestar que el arrendatario es responsable del incendio a no ser que provenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicios de construcción como lo señala el artículo 2435 del Código Civil para el D.F.²⁵ (C. C.), así también se hace mención que el arrendatario no responde del incendio que se haya comunicado de otra parte, si tomo las precauciones necesarias para evitar que el fuego se propague, artículo 2436 del C. C.

6.- Deberá avisar al arrendador sobre la necesidad de efectuar las reparaciones forzosas bajo la pena de pagar los daños y perjuicios que su omisión cause²⁶.

En cuanto a lo señalado en la fracción anterior podemos manifestar que el arrendatario tiene la obligación de avisar al arrendador de las reparaciones necesarias que se tengan que efectuar en el inmueble arrendado para que el arrendador tenga conocimiento y las lleve acabo, y así

²³ Luis Muñoz: Teoría General del Contrato . Cárdenas Editor y Distribuidor .México 1993 . p.159

²⁴ Buen Demofilo. Introducción al Estudio del Derecho. Porrúa Hermanos y Cia., México 1996, p78

²⁵ ídem.

²⁶ Ricardo Treviño García: Contratos Civiles y sus Generalidades . Fonti. S.A. . Guadalajara, Jal., México 1982,pag. 59.

pueda cumplir con sus obligaciones, pero para en caso de que el arrendatario no se lo comunicara, pagará los daños y perjuicios que su omisión cause.

Si el arrendador, una vez que el arrendatario le dio el conocimiento de las reparaciones este no las efectúa, el arrendatario podrá optar por demandar la rescisión del contrato o acudir al juez competente para que haga cumplir con la ley al arrendador.

1.8.- TERMINACIÓN DEL CONTRATO.

Del modo de terminar el contrato de arrendamiento.

Artículo 2483 del Código Civil para el distrito federal, en fracción primera hace mención, el arrendamiento puede terminar:

1.- POR HABERSE CUMPLIDO EL PLAZO EN EL CONTRATO, POR LA LEY O POR ESTAR SATISFECHO²⁷

En relación a lo anterior podemos decir como lo señala la ley, los contratos de arrendamiento para casa habitación se deben de celebrar por un término y este es de un año forzoso durante el cual las partes sólo podrán darlo por terminado por las causas que señala la ley, así también es importante hacer mención que durante el tiempo del arrendamiento las partes deben de cumplir con sus obligaciones contraídas con la firma del contrato.

Cuando un contrato de arrendamiento, se ha cumplido el termino señalado y si las partes lo desean pueden celebrar otro contrato, o si el arrendador ya no desea arrendar el inmueble, el contrato ya se encuentra vencido podrá demandar la terminación del contrato ante el juez.

²⁷ IDEN I P. 174²⁷

Por estar satisfecho el objeto para lo que la cosa fue arrendada, esto puede ser cuando alguna persona únicamente desee arrendar un bien por un tiempo determinado, por ejemplo: algún enfermo que se esta atendiendo cerca de ese lugar, una vez que el enfermo se encuentre en buen estado y las dos partes hayan convenido en un principio que cuando sanara dicha persona lo darían por terminado. En este caso como el objeto del contrato se encuentra satisfecho por el convenio expreso en la forma anticipada es decir antes de que se venza el contrato como lo señala el artículo 2483 fracción 2 del Código Civil del D.F..

2.- POR CONVENIO EXPRESO:

Como lo señala el párrafo anterior, el contrato de arrendamiento para casa habitación se puede dar por terminada antes de su vencimiento, por el convenio expreso entre las partes que lo celebran.

Esto es que si las partes lo desean en cualquier momento pueden dar por terminado el contrato mediante un convenio y liberarse del mismo.

Es importante señalar que el convenio que se celebren las partes para dar por terminado un contrato, lo deben hacer en forma escrita, esto para mayor seguridad de las mismas, es conveniente que lo celebren ante una autoridad competente para que esta les de seguridad jurídica y en caso de incumplimiento, puedan solicitar su cumplimiento ante la autoridad competente que conoció de dicho convenio.

Los convenios deben reunir ciertos requisitos como son:

- 1.- Deben de celebrarse en forma escrita y ante una autoridad competente para que esta les haga saber a las dos partes de las consecuencias jurídicas en el caso de incumplimiento, así también para que de fe de la voluntad de las partes.
- 2.- Debe establecer el numero de departamento, la ubicación del mismo o domicilio
- 3.- Debe establecer el termino del contrato por el que se firmo.

4.- Debe establecer el destino del arrendamiento, ya sea local comercial o casa habitación.

5.- debe establecer el monto de la renta.

6.- Debe establecer la causa por la cual ambas partes lo dan por terminado.

7.- La fecha en la cual la parte arrendataria debe entregar completamente desocupado el inmueble al arrendador, así como la entrega de las llaves correspondientes.

8.- Finalmente las firmas de las partes de común acuerdo a la fecha.

Cabe señalar que una vez que las partes celebran este convenio como lo señala nuestro Código Civil para el D.F. en su artículo 2448, fracción segunda y dan cumplimiento estas quedan liberadas así como su fiador si es que lo hay.

3.- POR NULIDAD.

Como lo señala la ley los contratos de arrendamiento se pueden dar por terminados por nulidad, en su artículo 2483, fracción tercera (La nulidad puede ser relativa o absoluta)²⁸.

Se dice que hay nulidad relativa cuando hay incapacidad de las partes, o cuando sea ilícito ya sea el objeto, el motivo o el fin, ó uno solo de ellos.

Como lo señala el mismo ordenamiento el artículo 1231, la nulidad es un acto jurídico que resulta por la falta de la forma establecida por la ley, y la nulidad se extingue con la confirmación del acto hecho en la forma omitida²⁹.

Por lo anterior podemos manifestar que cuando algunas de las partes omite el acto el cual podría ser por ejemplo el hecho que fuera menor de edad, aquí podrá darse la nulidad relativa y cuando en forma posterior un titular del menor de edad confirmara el acto celebrado por ese menor, el acto subsistiría es decir aquí se extingue la nulidad y sigue existiendo el acto.

Artículo 1795 del Código Civil para el D.F., se dice que hay nulidad absoluta, cuando dos o mas elementos ya sea el objeto, motivo o fin son ilícitos.

²⁸ G. Ospina Fernández, E. Ospina Acosta; Teoría General del Contrato . Fenix S.A. . Bogotá Colombia 1992 , p. 357

²⁹ Ibidem, art. 1231.

Artículo 2226 del Código Civil para el D.F. manifiesta que por nulidad absoluta por regla general no impide que el acto produzca provisionalmente sus efectos, los cuales serán destruidos retroactivamente cuando se pronuncie por el juez la nulidad.

Esto es la anulación total del acto y están obligadas las partes a restituir mutuamente lo que han percibido o recibido en virtud o por consecuencia del acto anulado en el artículo 2239 del Código Civil (C. C.).

Artículo 2241, mientras que uno de los contratantes no cumpla con la devolución de aquello que en virtud de la declino de nulidad del contrato esta obligado, no puede ser comprendido el otro al que cumpla por su parte.

4.- POR RESCISIÓN.

Artículo 2483 del C. C. para el D.F., en su fracción cuarta nos hacen mención que una de las formas de dar por terminados los contratos de arrendamiento para casa habitación es la rescisión.

La rescisión puede ser demandada ya sea por la parte arrendadora o por la parte arrendataria según sea el caso, por ejemplo si la parte arrendataria es la que ha cumplido el contrato y la arrendadora no, esta podrá demandarle la terminación del contrato a el arrendador, por medio del arrendador o viceversa.

La resección se puede efectuar por la violación de algunas de las cláusulas del contrato ya sea por parte del arrendador o del arrendatario.

1.- **Por falta de pago puntual en la renta por parte del arrendatario**, como lo señala la fracción primera del artículo 2425 del C. C. para el D.F., que a la letra dice, que el arrendatario esta obligado a satisfacer el pago de la renta en la forma y tiempo convenido³⁰.

³⁰ ídem p.432.

Lo anterior se refiere que si el arrendatario no cumpliera con lo antes mencionado el arrendador podrá demandarle la rescisión de dicho contrato en forma anticipada.

2.- Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto por la fracción tercera del artículo 2425 del C. C. del D.F., que a la letra dice que es obligación del arrendatario de servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza o destino de ella.

Por lo anterior podemos decir que si la cosa fue arrendada para ser casa habitación, únicamente puede utilizarse para ese fin, por que de lo contrario, esto será causa de rescisión del contrato y se procederá a hacer una demanda.

La tácita reconducción.

Esta institución esta reglamentada en los artículos 2486 y 2487 del C. C. para el D. F., cuando a terminado el plazo del contrato y aún su prórroga, si continua, el arrendatario sin oposición del arrendador, en el uso y goce del predio y fuera rústico, se entenderá renovado por otro año; si el predio fuera urbano, continuará como contrato por tiempo indefinido, y el arrendatario deberá pagar la renta por el tiempo de exceso, con arreglo a lo que pagaba.

La tácita reconducción supone una prórroga tácita, es decir un mutuo acuerdo, en el arrendador le permita al inquilino siga ocupando el bien, no obstante el término del plazo, y en el arrendatario, seguir ocupando el bien cubriendo la renta en los términos concertados.

Nótese bien que no hay una tácita reconducción por voluntad de una de las partes, deben de ser ambas.

En términos generales podemos manifestar que es la prórroga del contrato en forma firme y hace que las partes por su voluntad, pongan los términos necesarios³¹.

El arrendatario tiene las obligación de hacer el uso debido del inmueble arrendado como por ejemplo podemos señalar que si el arrendatario arrendó un inmueble para casa habitación y le

³¹ Leopoldo Aguilar Carbajal; Contratos Civiles , Porrúa Hermanos y Cia., México 1982 p.162.

entregaron un inmueble que anteriormente se había dado en arrendamiento para local comercial.

Lo anterior podemos concluir diciendo que el uso que se le debe dar al inmueble arrendado, lo van a determinar las partes, y una vez que se han determinado, y se han escrito en dicho contrato, este debe ser respetado por las dos partes.

5.- POR DAÑOS GRAVES A LA COSA ARRENDADA IMPUTABLES AL ARRENDATARIO.

Esto puede ser cuando el arrendatario al querer cambiar la forma de la cosa con el permiso del arrendador y debilitara alguna estructura del inmueble el cual representara un peligro, esto independientemente de que el arrendatario pagará los daños y perjuicios ocasionados, será causa de rescisión del contrato.

Por lo anterior podemos decir que es importante, que antes de que un arrendatario rente un inmueble para casa habitación se cerciore primero si este se adecua a lo que desea, para que así, no tenga que realizar algunas modificaciones.

6.- POR CONFUSION

Artículo 2206 del C. C. para el D.F. hace mención que la obligación se extingue por confusión cuando las calidades del arrendador y el arrendatario se reúnen en la misma persona; la obligación renace, si la confusión cesa.

7.- POR PERDIDA ó DESTRUCCION TOTAL DE LA COSA ARRENDADA, POR CASO FORTUITO ó FUERZA MAYOR, SEGÚN EL ARTICULO 2483 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.³²

Por lo anterior podemos decir que cuando la cosa arrendada desaparece por algún fenómeno natural, ya que este es ajeno a la voluntad de las partes, será causa de terminación del contrato.

El artículo 2483, facción octava del Código Civil para el D.F., hace mención que el contrato de arrendamiento se puede dar por terminado por la evicción de la cosa dada en arrendamiento.

El artículo 2119 hace mención que habrá evicción cuando adquirió una cosa fuere privado del todo o parte de ella por sentencia que cause ejecutoria, en razón de algún derecho anterior a la adquisición.

Cuando se presente la evicción, el contrato de arrendamiento se puede dar por terminado ya que en este caso, la persona que dio en arrendamiento dicho inmueble, no tenia facultades, por lo tanto el contrato de arrendamiento esta viciado *Saneamiento por evicción.*

Es cuando una persona celebra un contrato de compra de algún inmueble con un vendedor, posteriormente se da cuenta de que no es el propietario y se ve afectado en sus intereses, por el engaño que sufrió, el vendedor tendrá que pagar los daños y perjuicios ocasionados al comprador es decir tendrá que devolver el dinero que le dio en un principio y todo lo que le entrego, aquí estaremos en presencia de una evicción, y al estarlo indemnizado estaremos en presencia del saneamiento por evicción.

En relación al capitulo anterior, podemos concluir, manifestando que estos son en términos generales las bases fundamentales para la celebración de los contratos y convenios, y así, ya una vez que conocimos a grandes rasgos sus elementos que lo integran, pasaremos ha conocer sus particularidades del Contrato de Arrendamiento en forma especifica.

³² Ídem, p.433.

CAPITULO SEGUNDO

2.- PARTICULARIDADES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El maestro Rafael Rojina Villegas; manifiesta que existen puntos que caracterizan el arrendamiento.

1.- LA DURACIÓN TEMPORAL

En este primer punto, se refiere a los contratos de arrendamiento que se va a celebrar por un tiempo determinado es decir, el tiempo que marca la ley como es de un año forzoso, esto es *que si alguien quiere ofrecer en arrendamiento algún bien inmueble para casa habitación en el D.F. debe de cumplir con el termino que señala la ley que es el de un año forzoso*³³.

Esto es que no puede celebrar contratos de arrendamiento menores a un año y si se hace, se tiene por no puesto, como lo señala el artículo 2448 párrafo primero y dice: Las disposiciones de este capítulo son de orden público e interés social. Por lo tanto son irrenunciable y en consecuencia, cualquier estipulación en contra se tendrá por no puesta.

Lo anterior hace mención que todo lo que se celebre en contrario a la ley, en materia de arrendamiento para casa habitación el D.F. se tiene por no puesto. Cabe señalar que las partes al celebrar un contrato de arrendamiento al termino de un año, están obligados a cumplirlo, pero si por alguna circunstancia ambas partes de común acuerdo es su voluntad dar por terminado dicho contrato en forma anticipada, por así poder convenir sus intereses lo podrán hacer.

³³ Rafael Rojina Villegas; Introducción al Derecho . Porrúa Hermanos y Cia., México segunda edición pág. 37

El artículo 2448 del C. C. para el D.F. manifiesta:

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

Cabe señalar que este artículo nos hace mención de la duración temporal ya que nos habla del término de los contratos y su prórroga.

2.- EL CARÁCTER ONEROSO.

Esto es que genera provechos y gravámenes recíprocos como son, la parte arrendadora obtiene ganancias económicas con el pago de la renta por parte del arrendatario, y adquiere la obligación de pagarle un impuesto al fisco por el arrendamiento.

La parte arrendatario obtiene con la firma del contrato , el provecho de tener el uso y goce pacífico por el inmueble arrendado por el pago de la renta .

Por lo anterior podemos decir que el contrato de arrendamiento trae como consecuencia un costo que es el de la renta, es por lo que es de carácter oneroso, ya que tiene un costo en dinero.

3.- EL MODO DE FIJAR EL PRECIO DEL ARRENDAMIENTO.

El precio del arrendamiento lo determina el **Arrendador** tomando en como base las características del inmueble que se da en arrendamiento y la ubicación del mismo.

Por lo anterior podemos concluir diciendo que el arrendamiento inmobiliario para casa habitación es un contrato por medio de el cual una persona llamada arrendador, concede a otra llamada arrendatario el uso y goce de un bien inmueble para casa habitación en forma temporal, a cambio del pago de una renta que debe ser en dinero (moneda nacional).

2.1.- DE LOS SUJETOS.

Podemos manifestar que los sujetos en el contrato de arrendamiento inmobiliario para casa habitación, son las partes que lo celebran como:

La parte arrendataria es aquella que va a celebrar el contrato de arrendamiento, con el fin de tener el uso y goce pacífico de un bien inmueble, a cambio de una renta.

La parte arrendadora es aquella que celebra un contrato, con el fin de obtener una ganancia económica.

Las partes son aquellas que persiguen fines diferentes en el contrato:

El contrato de arrendamiento inmobiliario para casa habitación, una vez ya firmado por las partes, obliga a cada una de estas a cumplir en toda y cada una de sus cláusulas y su incumplimiento, trae consecuencias jurídicas, para la parte que no cumplió, este contrato debe celebrarse en forma escrita, y una vez firmado, el arrendador tendrá que llevarlo a registrar ante la autoridad correspondiente, y entregar una copia a la parte arrendataria.

El contrato de arrendamiento inmobiliario para casa habitación, nace como voluntario, es decir, debe existir la voluntad de ambas partes para que pueda llevarse acabo así también cabe señalar que si es la voluntad de las partes, pueden darlo por terminado en forma anticipada y esto lo tienen que hacer en forma escrita y ante una autoridad competente, para mayor seguridad de las partes³⁴.

El contrato de arrendamiento, sólo producen efectos, para las partes que los celebran como son arrendador, arrendatario y fiador este último es responsable en forma solidaria con la parte arrendataria para el caso de que este incumpliera con sus obligaciones.

³⁴ Luis Muñoz; Teoría General del Contrato, Cárdenas Distribuidor, México 1993, p.354.

2.2.- DE LA VOLUNTAD.

LA voluntad es la intención firme de realizar algo, y esta es de carácter unilateral, se puede exteriorizar en forma expresa o tácita; se citan como ejemplo la manifestación tácita, la aceptación del mandato, y la tácita reconducción por parte del arrendador después del término en el uso de la cosa arrendada (2486 y 3487 del C. C.), este último además, es el único caso en el que el simple silencio implica consentimiento " *qui tacet consentire videtur* " y genera obligaciones por lo que se hace al arrendador cuando este no exige la desocupación después de ese término.

Por lo anterior podemos manifestar que existe la voluntad de las partes en que siga existiendo la relación contractual, y conviene en que se prorrogue el contrato de arrendamiento, con el simple silencio, una vez que el contrato haya fenecido, se presume que su voluntad de este se convierte en indefinido hasta en tanto algunas de las partes lo de por terminado.

TEORIA DE LA VOLUNTAD DECLARADA.

Es aquella que mantiene el punto de vista antitético al afirmar que, en caso de divergencia entre la voluntad real o interna, y la que a sido exteriorizada es esta última la que debe predominar, ya que la voluntad que no se exterioriza carece de relevancia jurídica. Nuestro Código Civil adopta dos teorías , la teoría real o interna y la teoría de la voluntad declarada.

Teoría de la voluntad declarada es aquella que a sido exteriorizada. Por lo anterior podemos manifestar que la voluntad real o interna debe exteriorizarse ya sea de forma tácita o expresa, y cuando se exterioriza, estamos en presencia del consentimiento que es el acuerdo de voluntades, cabe señalar, que en el contrato es el primer elemento de existencia.

El consentimiento debe entenderse para su estudio en dos sentidos:

Como voluntad del deudor para obligarse.

Como concurso o acuerdo de voluntades.

I.- El consentimiento, en su primera acepción, o como voluntad del deudor para obligarse, cuyo elemento llama el C. C. Francés (Art. 1108) " El consentimiento de la parte obliga " exige que en el deudor haya:

a) Una voluntad real, que no existe en el infante, en el ebrio, en el hipnotizado, en el drogado, y en el demente; los tribunales suelen considerar estos casos como vicios del consentimiento³⁵

Esto es que la voluntad sea manifestada por una persona que se encuentre bien de sus facultades mentales y tenga capacidad jurídica.

b) Que la voluntad sea seria y precisa. Es decir que la voluntad no se presente por simple juego o broma, o en escena o con fines didácticos o un consentimiento simulado.

c) Que dicha voluntad debe ser expresada en forma expresa o tácita (art. 1803 del C. C.) Se cita como un ejemplo de manifestación tácita, la aceptación del mandato y la tácita reconducción que se refiere al arrendatario que continua sin oposición del arrendador.

Por lo anterior se presume que es la voluntad de las partes, que el contrato de arrendamiento se convierta en forma indefinida.

d) Que esa voluntad tenga un determinado contenido; es decir, que esa voluntad tenga una intención firme de realizar algo, y que se exteriorice.

Por lo anterior podemos decir que la voluntad es la manifestación que se exterioriza con la firme intención de realizar algo.

II.- El consentimiento en su segunda aceptación, que es el acuerdo de voluntades y que esto es, cuando hay coincidencia de dos voluntades de las partes, esta no existe cuando haya coincidencia de dos voluntades, lo que ocurre principalmente en casos del llamado error - obstáculo, que corresponde al " error in corpore " o error sobre el objeto - cosa del contrato (El comprador creyó adquirir una finca y el vendedor creyó que enajenaba otra) y al "error in

³⁵ Salvador Del Viso; Lecciones Elementales de Historia y Derecho Civil, Mercantil y Penal de España., Marian Sanz , 1ª Edición , Valencia España 1965, p. 167.

negatio" o error sobre la clase de contrato que se celebra (se recibe una suma de dinero en creencia de que se le ha hecho una donación pero el que la entrego creía que daba en mutua tal cantidad) Sin embargo, no toda deficiencia en el consentimiento hace, inexistencia en el contrato pues hay vicios del mismo que afectan sólo la validez de un contrato existente, según acontece con el error - nulidad o error vicio³⁶.

Por lo anterior podemos manifestar que el consentimiento es el acuerdo de voluntades es decir, cuando hay conciencia en su aceptación.

En relación al contrato de arrendamiento inmobiliario para casa habitación, podemos manifestar que es el acuerdo de voluntades por medio de la cual realizan un contrato. El acuerdo de voluntades es un elemento importante para que el contrato se pueda celebrar porque la voluntad es la que va a terminar la existencia del contrato si no existe la voluntad de las partes para la celebración del contrato, este no es posible que se pueda celebrar.

El acuerdo puede ser coincidencia del resultado de una oferta y una aceptación.

Esto es la oferta de una persona que ofrece en arrendamiento algún inmueble para casa habitación, y la aceptación de otra de querer arrendar dicho inmueble aquí podemos ver claramente que se da el acuerdo de voluntades de celebrar un contrato.

2.3.- DE LA FORMA.

Como lo señala el C. C. para el D.F. en su artículo 2406. La forma es otro requisito de validez del contrato de arrendamiento; este generalmente es un contrato formal y excepcionalmente consensual, cuando el monto de la renta anual no pasa de \$ 100.00 en cuyo caso bastara la manifestación verbal del consentimiento. Cuando exceda esa cantidad el contrato es formal y es suficiente otorgarlo en un documento privado pero tratándose de fincas rústicas, cuando el monto según el artículo 2406 y 2407 del C.C. para el D.F. " El arrendamiento debe otorgarse en

³⁶ Eduardo García Maynes; Introducción al Estudio del Derecho, Porrúa Hermanos y Cía., México 1982, p.324.

forma escrita esto se hará cuando la renta mensual pase de \$100.00 ~ si el inmueble fuese rústico y la renta pase de cinco mil pesos anuales, el contrato se otorgara en escritura pública.

El artículo 2448 inciso f del Código Civil para el D.F. manifiesta que los contratos de arrendamiento deben otorgarse en forma escrita, y la falta de esta formalidad, es imputable al arrendador³⁷.

Por lo anterior podemos decir que la obligación del arrendador es celebrar los contratos de arrendamiento en forma escrita, y la falta de esta formalidad es imputable a el, así mismo, el arrendatario podrá demandar su cumplimiento de esta obligación.

Cabe señalar que cuando un arrendador no otorga el contrato de arrendamiento para casa habitación en forma escrita, y si también no entrega recibos de renta, la parte arrendataria se ve afectada porque no tiene documentos para comprobar la relación contractual en este caso se puede pensar que hay mala fe de parte del arrendador ya que es necesario el contrato de arrendamiento en forma escrita para contratar el servicio de la luz ya que este regularmente se contrata en forma individual.

Por lo anterior podemos concluir diciendo que los contrato de arrendamiento para casa habitación debe otorgarse en forma escrita, y deben ser registradas ante la autoridad competente una vez registrados, debe de hacerse la entrega de una copia de dicho contrato a la parte arrendataria.

2.4 .- DE LAS CONSECUENCIAS JURÍDICAS.

Los efectos del contrato son las consecuencia jurídicas que dimanen de este, efectos que producen ordinariamente al momento mismo en que se perfecciona el contrato (nacimiento o transmisión de obligaciones y transmisiones o constitución de derechos reales).

³⁷ Miguel Ángel Zamora y Valencia; Contrato Civiles , Porrúa Hermanos y Cía . México 1994 . p.170.

El primer efecto que produce el contrato consiste en su carácter obligatorio, esto es, el acuerdo de voluntades de los contratantes tiene fuerza de ley entre las partes.

Por lo anterior podemos manifestar que las partes deben cumplir y respetar la palabra dada.

La intangibilidad del contrato.

Esto es que una de las partes no puede por voluntad unilateral resolver o modificar el contrato (art. 1797 del C. C. para el D.F.) salvo casos específicamente previstos en la ley, salvedad esta que con acierto expresamente hacia el Código Civil de 1884.

La relatividad en los efectos del contratos consiste en que este sólo aprovecha o perjudica directamente a las partes y sólo también para ella crea derechos y obligaciones.

La oponibilidad del contrato.

es importante distinguir entre efecto directo y efecto reflejo. los primeros son aquellos a los que ya se hizo referencia al hablar de la relatividad del contrato.

En suma los efectos del contrato tienen las características siguientes:

* **Obligatoriedad**, porque el contrato vincula a las partes.

Esto es que el contrato obliga a las partes a su cumplimiento.

* **Intangibilidad**, porque no puede el contrato modificarse ni invalidarse por voluntad unilateral.

Por lo anterior cabe señalar que una sola de las partes no puede modificar el contrato

* **Relatividad**, porque el contrato produce efectos directos entre las partes .

Esto es que ambas partes se comprometen y obligan recíprocamente en cuanto a su cumplimiento.

* **Oponibilidad**, por que en el contrato derivan efectos reflejos o indirectos con respecto a terceros cuando tienen un objeto - cosa.

* **Seguridad**, porque no esta permitida la revisión del contrato.

CAPITULO TERCERO

3.- REFORMAS DEL 7 DE FEBRERO DE 1985, AL ARTICULO 2448 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

Para llevar acabo las reformas se formo *La comisión especial en la Cámara de Diputados*, la cual hace un estudio general en la entidad presento un *exposición de motivos*, por los cuales era necesario dichas reformas.

Primeramente esta comisión se aboco a estudiar, todas las características de la vivienda en arrendamiento para casa habitación en el D.F., y una vez estudiadas expuso: Que la vivienda dada en arrendamiento es uno de los problemas mas graves que afectan el 47% de la población de la ciudad, ya que el incremento de las rentas para casa habitación, no corresponden a la capacidad de pago de la mayoría; por esta razón consideraron que tendría que existir un control en cuanto al incremento de las rentas y que este fuera de forma equitativa para los arrendatario y los arrendadores.

De acuerdo con los datos del censo de 1970, la vivienda ocupada por el ultimo inquilino alcanzaba la cifra de 761 mil 732 unidades, u las ocupadas por lo propietarios a 383 mil 801 (ver apéndice 1), mientras que la vivienda arrendada aumento un 19. 2% respecto a la existencia en 1970, la vivienda en propiedad se incremento en un 83.3%. Esto nos da como resultado que la capacidad constructora del sector público y privado se a encaminado hacia la producción de viviendas de propiedad y no en construcciones de viviendas de arrendamiento para casa habitación.

DELEGACIÓN	TOTAL	VIVIENDAS PROPIAS	%	VIVIENDAS ARRENDADAS	%
CUAUHTEMOC	198530	33222	16.7	165308	83.3
MIGUEL HIDALGO	117359	36298	30.7	81061	69.3
BENITO JUÁREZ	1333973	44614	33.3	89359	66.7
V. CARRANZA	141654	50437	35.6	91217	64.4
AZCAPOTZALCO	116479	49634	42.6	66845	57.4
IZTACALCO	105103	53451	50.9	51652	49.1
GUSTAVO A. MADERO	280251	144155	51.4	136096	48.6
ALVARO OBREGON	122236	64154	52.5	58086	47.5
CUAJIMALPA	15446	9072	58.7	6374	41.5
MAGDALENA CONTRERAS	31178	18732	60.1	12446	39.9
IZTAPALAPA	224903	149288	66.4	75615	33.6
XOCHIMILCO	39127	27143	69.4	11984	30.6
COYOACAN	117467	82238	70.0	35229	30.0
TLALPAN	69747	49618	71.1	20129	28.9
TLAHUAC	24242	19127	78.9	5115	21.1
MILPA ALTA	9407	7621	81.0	1786	18.9
TOTAL	1747102	838804	48.0	908298	52.0

APÉNDICE 1

VIVIENDAS DE ARRENDAMIENTO EN EL DISTRITO FEDERAL POR DELEGACIONES³⁸.

En la estructura de la distribución de las viviendas en arrendamiento, las principales zonas de la ciudad que contienen inmuebles en renta, es decir en las delegaciones Benito Juárez, Miguel Hidalgo, Venustiano Carranza y Cuauhtémoc. En estas zonas, existen muchas casas habitación dadas en arrendamiento, y la mayoría de ellas son de construcciones antiguas, y debido a la demanda que existe en el arrendamiento, las rentas son altas, y en consecuencia escasean las rentas con precios accesibles, a las posibilidades económicas de los arrendatarios.

Por su parte las delegaciones Gustavo A. Madero e Iztapalpa registraron un aumento de casa destinadas al arrendamiento en el año de 1980. Como nos podemos dar cuenta la mayoría de

³⁸ X Censo General de Población y Vivienda, 1980.

la gente que vive en el D.F. trata de vivir lo más cerca de su trabajo, de sus escuela o del centro de la ciudad, podemos mencionar que la mayor parte de la fuente de empleo en el D.F., se encuentro en la periferia, esto trae como consecuencia la demanda de arrendamiento y como producto de esto es la escasees del mismo, ya que las viviendas existentes para el arrendamiento, son pocas y la gente que no logra tener una vivienda cerca lo tiene que buscar en la orillas del D.F. (ver apéndice 2).

DELEGACIONES	1970	1980
CIUDAD DE MÉXICO	55.6	47.0
GUSTAVO A. MADERO	13.9	14.9
IZTAPALAPA	5.3	8.3
AZCAPOTZALCO	7.9	7.4
ALVARO OBREGON	5.0	6.4
IZTACALCO	6.1	5.7
COYOACAN	3.0	3.9
TLALPAN	1.0	2.2
MAGDALENA CONTRERAS	0.6	1.4
XOCHIMILCO	0.8	1.3
CUAJIMALPA	0.3	0.7
TLAHUAC	0.3	0.6
MILPA ALTA	0.2	0.2
TOTAL	100.0	100.0

APÉNDICE 2

DISTRIBUCIÓN DE LAS VIVIENDAS EN ARRENDAMIENTO EN EL DISTRITO FEDERAL, 1970 1980³⁹.

En forma por demás esquemática, podemos distinguir los siguientes tipos de arrendamiento en

³⁹ X Censo General de Población y Vivienda, 1980.

la ciudad de México; el arrendamiento periférico, arrendamiento central con renta congelada, y arrendamiento ilegal.

ARRENDAMIENTO PERIFERICO.

Es aquel que llevan acabo las delegaciones periféricas. las viviendas que se ofrecen en arrendamientos en las colonias populares e irregulares se definen bajo la categoría de *arrendamiento periférico*, este tipo habitacional no es producido por el sector privado, y por la población de ingresos medios y bajos, que auto constituyen su morada, por el cual el arrendamiento periférico se ubica en el marco de los denominados Asentamientos humanos irregulares, donde en su primera fase, de la vivienda es la habitada por sus propietarios posteriormente dado su bajo ingreso, es arrendada en parte, como regla general.

Las viviendas de arrendamiento periférico comúnmente no pasa de una habitación sin servicios, pues se trata de inmuebles de baja calidad, auto construidos o semi construidos con material de todo tipo, que no cumple con los requisitos mínimos de construcción, estas viviendas se ubican principalmente en las delegaciones Gustavo A. Madero, Iztapalapa y en los municipios de Netzahualcóyotl y Ecatepec.

Podemos manifestar que este tipo de viviendas las habitan las personas con bajos recursos económicos y se encuentran en las orillas del D.F. es decir en colonias alejadas del centro de la Ciudad, y en ocasiones son irregulares sus servicios de luz, agua o drenaje.

Arrendamiento central o de rentas congeladas.

En esta categoría se encuentran la mayoría de las viviendas que se mantienen bajo el régimen de rentas congeladas, y que actualmente beneficia al 3 y 5% de los inquilinos del D.F., los cuales pagan menos de los 300 pesos mensuales en este año de 1980, y este inmueble se encuentran altamente deteriorados por su antigua construcción o porque no tienen el mantenimiento necesario. Este tipo de arrendamiento se lleva acabo en el centro de la ciudad, como podemos ver este tipo de vivienda se encuentra bajo el supuesto régimen de renta

congelada, en algunos de los casos los inmuebles ya son de manera inhabitables y resulta peligrosa su habitación para los inquilinos y también cabe señalar que la mayoría de las personas que los habitan son personas de edad avanzada y pensionados. Por otra parte la viviendas que no se encuentran bajo el régimen de las rentas congeladas, sus rentas son altas y sus incrementos en caso de renovación de los mismos son de forma incontrolable, sus incrementos en las rentas.

ARRENDAMIENTO ILEGAL.

Se da por los organismos públicos como Infonavit , Foviste, etc. y que se dan en arrendamiento, a pesar de las disposiciones legales que prohíben el arrendamiento de dichos inmuebles, por ejemplo el Infonavit, establece que el reglamento para el uso de las casa fincadas " la vivienda no podrá ser objeto de cesión de derechos, enajenación, arrendamiento o transmisión de posesión o cualquier otro derecho real sobre el inmueble salvo , cuando se otorgue la conformidad del Infonavit dada por escrito o cuando se trate de sucesión de viviendas " no obstante las medidas utilizadas por este organismo, existen un número considerable de viviendas en rentas que se les ha denominado viviendas en arrendamiento ilegal.

Por lo anterior cabe mencionar que, el arrendamiento ilegal, es aquel en el que la persona que lo posee no tiene facultades o permiso para arrendar dicho inmueble para casa habitación, es decir no puede cobrar renta.

En este tipo de arrendamiento ilegal, el inquilino se encuentra desprotegido ya que la persona que dice ser arrendador, no tiene facultades para ello, y en cualquier momento puede pedirle que desaloje al inquilino, ya que no existe ningún documento legalmente definido en el cual el inquilino pudiera demostrar la relación contractual del arrendamiento.

Las viviendas que se ofrecen en arrendamiento medio y de lujo cumplen con los requisitos arquitectónicos y con los del régimen jurídico.

Estos inmuebles se ubican particularmente en las colonias de mayor poder adquisitivo, por ejemplo La Polanco, Lindavista, etc., y el monto de las rentas es sumamente elevado, lo cual influye de manera directa en la determinación, de las rentas de los tipos de viviendas en aumento y en la mayoría de los casos no se basaron en estudios sobre la tendencia de aumento de los mismos, (como se puede apreciar en el apéndice 3)

AÑO	RENTA (PESOS)	EQUIVALENTE DÍAS/SALARIO MÍNIMO
1971	1 142.80	35.7
1980	6 529.20	38.4
1981	8 530.87	40.6
1982	13 233.88	50.9
1983	24 519.08	53.9
1984	37 423.02	55.1

APÉNDICE 3

RENTAS PROMEDIO DE LOS DEPARTAMENTOS EN EL DISTRITO FEDERAL (precios corrientes)⁴⁰.

A principios de 1984 la renta promedio de 37,42 pesos, en cambio en 1980, era de 6 mil 549 lo que significa que las rentas aumentaron 47 veces . En este periodo se observaron incremento totales, principalmente al proceso inflacionario de la economía así como lo dice el juicio de la oferta y la demanda de viviendas en arrendamiento. En los años de 1971 y 1980 las rentas registraron un incremento ligeramente superior a los salarios mínimos.

Por lo anterior podemos manifestar que si los incrementos de las rentas son en forma superior al incremento que sufre el salario mínimo y los arrendatarios se van a ver bastantes afectados en su economía ya que el salario no les va ha alcanzar ni siquiera para poder pagar la renta de una casa de lujo entonces es necesario que sea reforzado la ley y señale un incremento legal en las rentas que vaya con una parte proporcional del salario mínimo esto para que los arrendatarios no se encuentren desprotegidos.

⁴⁰ Censo General de Población y Vivienda, 1985.

Entre el año de 1980 y 1984 las rentas se incrementaron, estos aumentos de las rentas afectaron primordialmente a los sectores de población que tienen bajos salarios, que en el D.F. son las mayorías ya que deben destinar mayores porcentajes de su ingreso para el pago de las rentas que en condiciones normales deben ser alrededor del 20% del total de ingreso - limitándose por tanto en el consumo de alimento, vestido, salud, recreación, etc.

Como podemos ver este tipo de incremento a las rentas afectan directamente a las clase baja. Se encontró que los departamentos mas baratos están en las colonias Moctezuma, Anahuac, Vallejo, Agrícola oriental, Pro-hogar, Guerrero Pantitlan, Popotla y otras, todas consideradas como colonias populares. El rasgo característico de los departamentos generalmente es su tamaño, normalmente cuenta con una recamara los inquilinos de estos departamentos generalmente perciben un ingreso inferior a 1.8 salarios mínimos por lo que sus aumentos anuales de la renta absorben más porcentajes de su ingreso.

Regularmente estos inquilinos viven en una forma muy limitada con sus familias, es decir apenas con su salario que gana apenas les alcanza para pagar una renta.

CONCLUSIONES.

En términos generales en el capítulo anterior podemos darnos cuenta como la Comisión Especial de la Cámara de Diputados una vez que analizó las ideas, opiniones y sugerencias de los organismos de arrendatarios y tomando en cuenta la situación que imperaba el 17 de diciembre de 1984, en cuanto a las relaciones existentes entre arrendatarios y arrendadores para los contratos de casa habitación ya que la ley que regulaba sus relaciones no señalaba un incremento legal en sus rentas, y un término específico de los contratos, la forma de especificar las rentas y sus prorrogas de los mismos en consecuencia los arrendatarios se veían en desventaja frente a los arrendadores ya que podrían celebrar contratos de arrendamiento

inferiores a un año, y al no existir un incremento legal los arrendatarios podrían incrementar las rentas a su libre albedrío en las renovaciones de un contrato.

Por lo anterior podemos manifestar que si el arrendatario difícilmente podría pagar una renta le iba hacer muy difícil poder pagar el incremento de un renta, en el caso de las renovaciones del contrato ya que los arrendadores podrían incrementar las rentas como ellos lo quisieran, aquí cabe señalar que este incremento a la renta podría ser por varias veces en un año ya que se podría celebrar contratos menos a un año. Por lo anterior la comisión acordó proponer a la H. Cámara de Diputados un documento para que se modificara el C. C. para el D.F. en relación al art. 2448 que se refiere a los contratos de arrendamiento para casa habitación y que es el siguiente:

“ PROYECTO DE MODIFICACIONES AL DERECHO COMÚN VIGENTE EN EL DISTRITO FEDERAL ”

Con el objeto de tutelar y proteger los derechos de los arrendatarios siendo su principal objetivo el de conseguir mayor equidad en las relaciones jurídicas entre arrendadores y arrendatarios que se establece en virtud del contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas para la casa habitación por tal virtud se estudiaron diversas alternativas o adiciones a el Código Civil para el Distrito Federal y se presento el siguiente proyecto:

“ EL PROYECTO DE DECRETO QUE DEROGA, MODIFICA Y ADICIONA DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL ”

En su artículo primero se estableció; Se referia el capítulo IV del título VI, de la segunda parte del libro cuarto del Código Civil para el Distrito Federal. Para quedar así:

Artículo 2448 del Código civil para el Distrito Federal, que a la letra dice:

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.

Por lo anterior podemos manifestar que lo dispuesto por este artículo es de carácter irrenunciable, esto es que cuando se renuncia a el no es procedente, así también lo contrario a la estipulado aún cuando se escriba no es procedente y se tiene como puesto la estipulado en este artículo.

Artículo 2448 - A.

No debe darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la ley de la materia.

En relación a lo anterior podemos decir que siempre que se ofrece un inmueble en arrendamiento para casa habitación, este debe encontrarse en buenas condiciones.

Artículo 2448 - B.

El arrendador que no haga las obras que ordenen las autoridades sanitarias correspondientes como necesarias para que una localidad sea habitable e higiénica a fin de que los inquilinos no sufran por esa causa.⁴¹

Artículo 2448- C. La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario ,que será prorrogable, a voluntad del arrendatario, hasta por dos años más.

Artículo 2448 – D .- Para los efectos de este capítulo la renta debe estipularse en moneda nacional.

A partir de la fecha de celebración del contrato, la renta podrá ser incrementada anualmente como máximo el mismo porcentaje del incremento que haya experimentado durante el último año el salario mínimo general en el D.F.

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

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

⁴¹ Demofilo Buen .- Introducción al estudio del Derecho Civil .- Editorial Porrúa .- Tercera Edición , pág. 57

Artículo 2448- F.- Para los efectos de este capítulo el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputará al arrendador.⁴²

El contrato deberá contener cuando menos las siguientes estipulaciones :

I.- Nombre del arrendador y arrendatario

II.- La ubicación del inmueble.

III.- Descripción detallada del inmueble objeto del contrato y las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso y goce del mismo así como el estado que guardan.

IV.- El monto de la renta.

V.- La garantía en su caso.

VI.- La mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado.

VII.- El término del contrato.

VIII.- Las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas por la ley.

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

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

Igualmente el arrendatario tendrá derecho para registrar su copia del contrato de arrendamiento ante la Autoridad Competente DEL Departamento del Distrito Federal.

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

⁴² González Gómez Flores Fernando .- Introducción al estudio del Derecho .- Editorial Porrúa S.A. .- 6ª .Edición México 1986. Pag. 66

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

No es aplicable lo dispuesto en el párrafo anterior a las personas que ocupen el inmueble como subarrendatarios, cesionarios , o por otro título semejante que no sea la situación prevista en este artículo.⁴³

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

Artículo 2448- J .- El ejercicio del Derecho del tanto se sujetará a las siguientes reglas :

I.- En todos los casos el propietario debe dar aviso en forma indubitable al arrendatario del deseo de vender el inmueble, precisando el precio, términos , mediciones y modalidades de la compra - venta,

II .- El ó los arrendatarios dispondrán de quince días para notificar en forma escrita al arrendador su voluntad de ejercitar el Derecho del tanto en los términos y condiciones de oferta.

III .- En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial estará obligado a dar un nuevo aviso en forma indubitable al arrendatario. Quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de quince días para los efectos del párrafo anterior.

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

⁴³ Meda Sánchez Ramón .- Ob. Cit. . Pág. 72

Los notarios deberán de cerciorarse del cumplimiento de este Artículo previamente a la autorización de la escritura de compra - venta.

VI.- Las escrituras otorgadas en contravención de lo dispuesto en este Artículo serán nulas de pleno Derecho y los notarios incurrirán en responsabilidad en los términos de la ley de la materia.

En caso de que el arrendatario no de el aviso a que se refieren las fracciones II y III de este Artículo, precluirá su Derecho.

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

Tratándose de arrendamiento de viviendas de interés social es potestativa para el arrendatario dar fianza ó sustituir esa garantía en deposito de un mes de renta,⁴⁴

Artículo 2448- L. - En todo contrato de arrendamiento para casa habitación deberán transcribirse integras las disposiciones de este contrato.^{45/55}

En la sustentación de la Comisión Especial de la Cámara de Diputados a la que se hace referencia con anterioridad, en un principio se hace mención de la forma de estipular las rentas en los contratos de arrendamiento para casa habitación, y se dice que debe estipularse en moneda nacional, esto es de suma importancia, por que se celebra el contrato en territorio nacional, y con esto se protege a la moneda nacional. Otro punto importante es el de señalar un término forzoso de los contratos para arrendador y arrendatario con esto las partes pueden saber con exactitud el tiempo que durará su relación contractual y que este es de un año forzoso para arrendador y arrendatario, y señala que este puede ser prorrogable a voluntad de la parte arrendataria hasta por dos años más, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de sus rentas, otro punto importante es el que señala un incremento legal en la

⁴⁴ Jooserand Louis .- Derecho Civil, Editorial Ediciones Jurídica Europea - América Bosch y Cía, Editores Buenos Aires Ergentina 1951, pag. 81

⁴⁵ Castillo Chirino Joel .- Revista .- Editorial Mc. Graw Hill Interamericana de México S.A. 3ª. Edición, México 1996. Pág 43

⁵⁵ García Maynez Eduardo .- Introducción al Estudio del Derecho Editorial Porrúa

renta para el caso de renovaciones ó prorroga y en su caso el incremento no podrá exceder del 85 por ciento del incremento que sufra el salario mínimo en el año en que el contrato se renueve o se prorrogue con el incremento legal cabe hacer mención, que se puede ya regular las relaciones existentes de la parte arrendataria y arrendadora de una forma equitativa ya que el incremento en las rentas se va a determinar por el incremento porcentual que sufra el salario mínimo. Con las anteriores reformas la comisión especial consideró que eran de suma importancia su aprobación para que así se pudieran regular las relaciones entre las partes contratantes de una forma equitativa.⁴⁶

DECRETO DE REFORMAS Y ADICIONES A DIVERSAS DISPOSICIONES RELACIONADAS CON INMUEBLES EN ARRENDAMIENTO. (PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION EL DIA 7 DE FEBRERO DE 1985).

Al margen un sello con el escudo nacional, que dice : Estados Unidos Mexicanos Presidencia de la República.

MIGUEL DE LA MADRID HURTADO H. PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS A SUS HABITANTES, SABED :

Que el H. Congreso de la Unión se ha servido dirigirme el siguiente Decreto.

El Congreso de los Estados Unidos Mexicanos, Decreta :

**REFORMAS Y ADICIONES A DIVERSAS
DISPOSICIONES RELACIONADAS CON
INMUEBLES EN ARRENDAMIENTO.**

⁴⁶ Viso Salvador .- Lecciones Elementales de Historia y Derecho Civil, Mercantil, y Penal de España Editorial Juan Mariana Sanz Iera, Edicion Valencia 1865. Pág. 67

Artículo Primero .- Se reforma el capítulo I V del título sexto de la segunda parte del libro cuarto del Código Civil para el Distrito Federal.

DEL ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACIÓN.

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 2448.F .- Para los efectos de este capítulo el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputará al arrendador. El contrato deberá contener cuando menos las siguientes estipulaciones:

I .- Nombre del arrendador y arrendatario.

II .- La ubicación del inmueble.

III .- Descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso y goce del mismo, así como el estado que guardan.

IV .- El monto de la renta.

V .- La garantía, en su caso.

VI .- La mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado.

VII .- El término del contrato.

VIII .- Las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas en la ley.

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

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

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

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

Con la exclusión de cualquier otra persona, el cónyuge, ó la concubina, los hijos, los ascendientes en la linea consanguinea o por afinidad del arrendatario fallecido se subragarán

en los Derechos y obligaciones de éste, en los mismos términos del contrato, siempre y cuando hubieran habitado real y permanentemente el inmueble en vida del arrendatario.

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

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

Artículo 2448.J.- El ejercicio del Derecho del tanto se sujetará a las siguientes reglas :

I.- En todos los casos el propietario deberá dar aviso en forma indubitable al arrendatario de su deseo de vender el inmueble, precisando el precio, término , condiciones y modalidades de la compra - venta.

II .- El o los arrendatarios dispondrán de quince días para notificar en forma indubitable al arrendador su voluntad de ejercitar el derecho del tanto en los términos y condiciones de la oferta.

III .- En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial estará obligado a dar un nuevo aviso en forma indubitable al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de 15 días para los efectos del párrafo anterior. si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo esta obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un diez por ciento.

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

V.- Los notarios deberán cerciorarse del cumplimiento en este Artículo previamente a la autorización de la escritura de la compra - venta.

V I .- La compra - venta y su escrituración realizada en contravención de lo dispuesto en este artículo serán nulas de pleno Derecho y los notarios incurrirán en responsabilidad en términos de la ley de la materia.

La acción de nulidad a que se refiere esta fracción prescribe a los seis meses contados a partir de que el arrendatario tuvo conocimiento de la realización del contrato.

En caso de que el arrendatario no dé el aviso a que se refiere las fracciones, I I y I I I , de este artículo precluirá su Derecho.

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

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

Artículo 2448.L.- En todo contrato de arrendamiento para casa habitación deberán transcribirse íntegras las disposiciones de este capítulo.

Por lo anterior podemos manifestar que las reformas del 7 de febrero de 1985, al artículo 2448 incisos c y d entre otros del Código Civil para el D.F. tuvieron como finalidad la de establecer en la ley, la forma de estipular las rentas de la casa habitación que debe ser en moneda nacional, esto por que el contrato de arrendamiento se esta celebrando en territorio nacional y la moneda que rige los contratos es la nacional, así también se establece, y se especifica el término de los contratos de arrendamiento para casa habitación y se señala que estos deben ser de un año forzoso para arrendador y para arrendatario, y que será prorrogable a voluntad de la parte arrendataria siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas. Lo anterior es de suma importancia, ya que las partes contratantes van a saber con certeza el tiempo que durará la relación contractual, y este tiempo es obligatorio para ambas partes y durante el mismo deberán respetar sus derechos y obligaciones contraídas con la firma del contrato, en cuanto a la prorroga como su nombre lo indica es la prolongación del contrato que este señala la ley puede ser hasta por dos años a voluntad del arrendatario siempre y cuando

se encuentre al corriente en el pago de las rentas y este se solicite antes del vencimiento del contrato por que ya vencido un contrato no se puede prorrogar. Como lo señala la jurisprudencia relativa a la prórroga de los contratos que dice (**NO SE PUEDE PRORROGAR LO QUE YA SE ENCUENTRA VENCIDO**).

QUINTA EPOCA,

Tomo LXVI I, Pag. 3757 Ramírez Palemon

Tomo LXXVI I, Pag. 94 Castiello Rafael

Tomo LXXX, Pag. 1101 Espinoza Chavez Alfonso

Tomo LXXXI, Pag. 4072 Vega Josefina

Tomo LXXXIX, Pag. 2442 Garcia Viuda de Martínez Julieta

Por último se establece el incremento legal en las rentas y se dice que sólo podrán ser incrementadas anualmente, y en su caso no deberán de exceder del 85 por ciento del incremento porcentual que sufra el salario mínimo, en el año en el que el contrato se renueve o se prorrogue. Con lo anterior se logra establecer una regulación entre la parte arrendataria y arrendadora en forma equitativa dentro del contrato de arrendamiento para casa habitación.

3.1.- Definición del contrato de arrendamiento para casa habitación conforme a la reforma del 7 de febrero de 1985.

El profesor Rafael Rojina Villegas define al contrato de arrendamiento *Es un contrato por virtud del cual una persona llamada arrendador concede a otra llamada arrendatario, el uso ó goce temporal de una casa habitación, mediante el pago de un precio cierto.*

La reforma al Artículo 2448 del Código Civil para el D.F. en su inciso C publicado en el Diario Oficial de la Federación con fecha 7 de febrero de 1985 hace mención :

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

Por lo anterior podemos manifestar que el contrato de arrendamiento para casa habitación

Es un contrato en virtud del cual una persona llamada arrendador concede a otra llamada arrendatario el uso y goce pacífico de un bien inmueble para casa habitación por el término de un año forzoso a cambio de un precio cierto en moneda nacional llamado renta.

Es importante hacer mención que en la definición anterior, ya se señala un tiempo específico y forzoso para arrendador y arrendatario en los contratos de arrendamiento para casa habitación.⁵⁷

3.1.1.- En cuanto a la forma de estipular la renta.

La reforma del 7 de febrero de 1985, hecha al artículo 2448 del Código Civil para el D.F. en su inciso (d) hace mención que :

Para los efectos de este capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional.

La anterior reforma tiene gran importancia ya que las rentas que deberán pagarse en el contrato durante el arrendamiento para casa habitación por parte de los arrendatarios deberán hacerse en moneda nacional dicho cargo.

En relación a lo anterior, por que el contrato de arrendamiento se esta celebrando en territorio nacional y la moneda en circulación que rige en dicha entidad es la nacional.

Con esto se protege a nuestra moneda nacional.

⁵⁷ Rafael Rojina Villegas Derecho Civil.,- Op. Cit. PAG. 548

Sin lo anterior, se puede realizar el pago de las rentas en otro tipo de moneda ya que no existiría una forma específica de como estipular las rentas en los contratos de arrendamiento, y en esos casos se podría hacer dicho pago en dólares Estadounidenses, con esto nuestra moneda nacional se podría ver en desventaja cuando existiera alguna devaluación de la misma, ya que se devaluaría más, y en consecuencia se incrementarían las rentas y esto no estaría conforme a Derecho.

Por lo anterior considero que es necesario que exista en la ley la forma de estipular las rentas de los contratos de arrendamiento para casa habitación y esa debe ser en moneda nacional y así también, cabe hacer mención que si el salario mínimo que gana un trabajador y que es en moneda nacional, cuando dicho salario sufre un incremento anualmente la renta debe incrementarse en un tanto por ciento de dicho incremento, como es el del 85 por ciento porcentual a este.

3.1.2.- En cuanto al término de los contratos.

La reforma al artículo 2448 del Código Civil para el D.F. publicada en el Diario Oficial de la Federación con fecha 7 de febrero de 1985, en su inciso (c) hace mención:

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

En relación a lo anteriormente señalado, se puede manifestar que con la reforma a la que se hace mención, y en la cual ya se señala un término forzoso para las partes en la celebración de los contratos de arrendamiento para casa habitación y que es el de un año forzoso que durante este tiempo, las partes arrendataria y arrendadora se respetarán mutuamente sus Derechos y obligaciones adquiridas con la firma de dicho contrato, y para el caso en que alguno no cumpliera la parte que cumplió podrá demandar el cumplimiento a la que incumplió.

Es importante señalar, que con la anterior reforma las partes ya podrán saber con exactitud la duración de sus relaciones contractuales, y que este es un término forzoso para ambas, es decir que si celebran un contrato de arrendamiento para casa habitación, y este fuera inferior del señalado por la ley en cuanto a su tiempo se tendrá por no puesto como lo señala el artículo 2448 inciso (c) del Código Civil para el D.F.

3.1.3 .- En cuanto al incremento legal.

La reforma al artículo 2448 del Código Civil para el D.F. publicada en el Diario Oficial de la Federación con fecha 7 de febrero de 1985, en su inciso (d) hace mención:

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

Con la reforma anteriormente señalada podemos manifestar que el incremento legal en las rentas para casa habitación, al que hace referencia es muy importante ya que este sirve como base para poder regular las relaciones existentes entre las partes en una forma equitativa es decir que va a estar regulado por el 85 por ciento del incremento porcentual que sufra el salario mínimo, esto en cuanto al incremento legal de las rentas en caso de renovación o prorroga del contrato.

Por ejemplo, si en el año de 1988, en el D.F. el salario mínimo era de \$ 26.45 pesos diarios, y en el año de 1998 el salario mínimo es de \$ 30.20 pesos diarios, se incrementó en un 14.18%. y del incremento antes mencionado el 85% de este incremento es de 12.05%. que es el incremento legal.

$$14.18\% \times 85 \% \text{ entre } 100\% = 12.05\%$$

La anterior regla de tres demuestra en su resultado el incremento legal, para el caso de renovaciones ó prórrogas de contratos arrendamiento inmobiliario para casa habitación en el año de 1998.

3.1.4 .- En cuanto a la renovación ó prórroga de los contratos.

La reforma al artículo 2448 del Código Civil para el D.F. publicada en el Diario Oficial de la Federación con fecha 7 de febrero de 1985, en su inciso (c) manifiesta :

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

En relación a lo anterior podemos manifestar que si un contrato de arrendamiento para casa habitación vence cada año, si es la voluntad de las partes podrán celebrar otro y aquí estaríamos en presencia de una renovación de contrato, en el cual se observaría un incremento legal en las rentas con la firma de este contrato, la parte arrendadora deberá de entregar una copia del contrato a la parte arrendataria debidamente sellada por la autoridad competente como lo señala la ley.

Sí fuera el caso de la prórroga de un contrato esta se debe solicitar antes del vencimiento del contrato y se debe estar al corriente en el pago de las rentas como lo señala la ley, por que de lo contrario es improcedente, cabe hacer mención de la JURISPRUDENCIA RELATIVA A LA PRORROGA DE LOS CONTRATOS QUE DICE (NO SE PUEDE PRORROGAR LO QUE YA SE ENCUENTRA VENCIDO).

QUINTA EPOCA :

Tomo LXVI pag. 3757 Rámirez Palemón

Tomo LXXVII pag. 94 Castillo Rafael

Tomo LXXX pag. 1101 Espinoza Chavez Alfonso

Tomo LXXXI pag. 4072 Vega Josefina

Tomo LXXXIX pág. 2442 García Viuda de Martínez Julieta

Quando el arrendatario hace uso de su prorroga, y esta procede conforme a Derecho una vez vencida la parte arrendataria si ya no existe voluntad del arrendador de rentar el inmueble tendrá que desocupar dicho inmueble.

CAPITULO CUARTO

4.- LA REFORMA DEL 21 DE JULIO DE 1993, AL ARTICULO 2448 INCISOS (C) Y (D) DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y LAS MODIFICACIONES EN LA NATURALEZA JURIDICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Cabe hacer mención que en el año de 1985, el día 7 de febrero, se efectuaron reformas al Código Civil para el Distrito Federal en materia de arrendamiento inmobiliario para casa habitación, esto en respuesta a las peticiones de diversos grupos demandantes de vivienda , y para efectos de tutelar los intereses de los grupos más desprotegidos.

Dichas reformas fueron realizadas por que los arrendatarios se encontraban desprotegidos, ya que la ley que regia las relaciones entre las partes en los contratos de arrendamiento para casa habitación, antes del año de 1985, no señalaba un incremento legal en las rentas en las renovaciones y prorrogas de los contratos, y estos dejaban en libertad a los arrendadores de incrementar las rentas a su libre albedrío, y en consecuencia dejaban en estado de indefensión a los arrendatarios, así también no señalaban un término específico en los contratos de arrendamiento para casa habitación ,esto es que los arrendadores si así lo deseaban podrían celebrar contratos de arrendamiento por el tiempo que ellos quisieran, otro punto importante que no se señalaba era la prórroga de los contratos, y la forma de estipular las rentas, estos puntos tienen gran importancia ya que si el contrato se celebra en territorio nacional, debe especificarse las rentas en moneda nacional, y esto no se especificaba.

La prórroga de los contratos no se especificaba y ésta es de gran importancia ya que es el tiempo en el que el arrendatario tendrá la seguridad de habitar el inmueble arrendado. En relación a lo anteriormente señalado, la comisión especial de la H. Cámara de Diputados consideró que era necesario la reforma al artículo 2448 del Código Civil para el Distrito Federal, y posteriormente con fecha 7 de febrero de 1985, se reforma el Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 2448 y es así como aparece en dicho artículo los derechos de los arrendatarios que se señalan en los incisos de la letra (a) a la letra (L) .

Considero que entre los mas importantes se encuentran señalados en los incisos (c) y (d).

En el inciso (c) se señalaba que:

La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario ,que será prorrogable a voluntad de la parte arrendataria hasta por dos años más, siempre y cuando se encuentren al corriente en el pago de sus rentas.

En este inciso podemos ver que se señala un término de duración de los contratos forzoso para las partes que es de un año, con esto el arrendatario va a tener la seguridad de habitar el inmueble por lo menos en un año, así también se señala la prórroga de los contratos, y que ésta, es a voluntad de la parte arrendataria, como requisito estar al corriente en el pago de sus rentas, y solicitarla antes del vencimiento del contrato, y ésta puede ser hasta por dos años y con esto podemos manifestar que el arrendatario ya tenía la seguridad de habitar el inmueble arrendado por lo menos en un término no menor de tres años, si tomamos en cuenta el año forzoso y los dos años más de prórroga.

El inciso (d) de dicho ordenamiento legal nos hace mención que : para los efectos de este capítulo, la renta deberá estipularse en moneda nacional. La renta sólo podrá ser incrementada anualmente., en su caso el aumento no podrá exceder del 85 por ciento del incremento porcentual fijado al salario mínimo general del Distrito Federal en el año calendario en el que el contrato se renueve o se prorrogue. Por lo anterior podemos manifestar que en relación al inciso (d), en el que se hace mención de la forma de estipular las rentas y se dice que debe estipularse en moneda nacional. con esto. Protegemos a nuestra moneda nacional en el Distrito Federal. también se hace mención del incremento legal en las rentas, en los casos de renovaciones o prórrogas de contratos y nos manifiesta que dicho incremento no debe ser mayor del incremento porcentual que sufra el salario mínimo en el año en el que el contrato se renueve o se prorrogue.

En relación a lo anterior cabe señalar que el incremento legal se encuentra basado en el incremento porcentual que sufra el salario mínimo general del Distrito Federal, este tiene gran importancia ya que el incremento que sufra el salario mínimo, es incrementado en todos los artículos de primera necesidad, y de cualquier forma repercute en la inflación del país. por tal virtud el incremento legal

en las rentas tiene gran importancia, por que sirve para regular las relaciones entre las partes en un contrato de arrendamiento, en forma equitativa.

El 8 de julio de 1993, envía el presidente de la República al C. Secretario de la Cámara de Diputados, *iniciativa de decreto que Reforma, Adiciona, y Deroga 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 la ley Federal de protección al consumidor.*

Exposición de Motivos (8 de julio de 1993). En la exposición de motivos de la comisión especial de la H. Cámara de Diputados se hace mención que :

A los arrendatarios les es muy difícil hacer cumplir al arrendador, en cuanto a sus obligaciones, en cuanto a hacer las reparaciones necesarias en el inmueble arrendado como lo señala el artículo 2412 fracción segunda del código civil para el Distrito Federal, que a la letra dice :

Es obligación de los arrendadores hacer las reparaciones necesarias en el inmueble arrendado, para que éste se encuentre en buen estado, durante el tiempo señalado en el contrato de arrendamiento. También se hace mención que es imposible encontrar inmuebles en arrendamiento para casa habitación en el Distrito Federal por periodos cortos y manifiesta que esto representa una demanda más. Así mismo señala que los arrendadores ya no les hacen caso a los inmuebles dados en arrendamiento, por los bajos precios en las rentas y estos se encuentran muy deteriorados, y en ocasiones son inhabitables, y peligrosa su habitación de los mismos, y como solución a lo anterior señalan el presente decreto :

DECRETO QUE REFORMA, ADICIONA Y DEROGA DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

Como alguna de las reformas que señala, es el artículo 2448 inciso (c) y (d) del Código Civil para el Distrito Federal, que señala lo siguiente:

Artículo 2448 inciso (c):

La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas, a la habitación será de un año forzoso para arrendador y para arrendatario, salvo convenio en contrario. Cabe señalar que en este inciso, existe una contradicción, ya que primeramente se señala el término de un año forzoso en los contratos, y posteriormente se *menciona salvo convenio en contrario*. Por lo anterior podemos entender que no es el año forzoso como se señala ya que si las partes lo desean pueden celebrar contratos *menores a un año*. Con base a lo anterior, los arrendadores tienen la posibilidad, que si lo desean pueden celebrar contratos de arrendamiento menores a un año, y en ocasiones *podrán celebrar varios contratos en un año*, ya que el arrendador es el que determinará el tiempo de duración de los contratos, y en consecuencia los *arrendatarios por su necesidad de arrendar algún inmueble se encontraran obligados a aceptar dicho termino en el contrato, para poder hacer uso del arrendamiento de dicho inmueble*. Artículo 2448 inciso (d) del Código Civil para el Distrito Federal. se deroga lo que hacia mención, que era lo siguiente:

inciso d).- para los efectos de este capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional.

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

Con la derogación de este inciso, desaparece la forma de estipular las rentas., ya que antes de la Reforma se hacia mención que era en moneda nacional, pero como fue derogada podemos entender que en los contratos de arrendamiento *podrán estipularse las rentas en moneda extranjera*, ya que se derogó la mención de la forma de estipular las rentas señalada anteriormente a la Reforma. si los contratos de arrendamiento se estipulan *las rentas en moneda extranjera*, ejemplo, el dólar estadounidense, nuestra moneda se podría ver en desventaja en alguna devaluación de la misma frente al Dólar.

Por otra parte podemos manifestar que si el contrato de arrendamiento se celebra en el territorio nacional, la moneda que debe *regir dicho contrato, debe ser la nacional* ya que es la unidad monetaria en circulación en dicho lugar, y esta debe tomarse como base para estipular las rentas

en dicho contrato, la forma de estipular las rentas es de suma importancia y se debe de establecer en la ley forzosamente. Así también se deroga el párrafo segundo de dicho inciso que menciona lo siguiente :

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

Por lo anteriormente hecho mención, y que fue derogado con dicha Reforma desaparece el incremento legal en las rentas, y con esto se deja en plena libertad a el arrendador de incrementar la renta a su voluntad., y en consecuencia con esto los arrendatarios quedan en estado de indefensión frente a su arrendador señalándose que si en un año se celebran varios contratos, cada renovación sufrirá un incremento en las rentas, y los arrendatarios no podrán pagar las rentas por los altos costos en las mismas, ya que el salario que ganan en su trabajo no será suficiente para pagar dichas rentas, y así también no podrán cumplir con las obligaciones de un padre de familia, como lo señala el artículo 123 constitucional, que hace mención que los salarios mínimos generales deberán ser suficientes para que un padre de familia pueda cumplir con sus obligaciones en el orden material, social y cultural, y para proveer la educación básica para sus hijos.

Por lo anterior considero que no debe desaparecer el incremento legal en las rentas ya que es una base importante para poder regular las relaciones existentes entre arrendador y arrendatario en forma equitativa.

Con la reforma del 21 de julio de 1993, desaparecen algunos de los derechos mas importantes de la parte arrendataria, como son:

- 1.- el término de los contratos de un año forzoso para el arrendador y arrendatario.
- 2.- la prorroga de los contratos hasta por dos años.
- 3.- la forma de estipular las rentas. que eran en moneda nacional.

4.- El incremento legal en las rentas.

En relación a la Reforma del 21 de julio de 1993, considero que lejos de dar solución, al problema de arrendamiento inmobiliario para casa habitación lo aumenta, ya que con la aplicación de esta como consecuencia van a existir muchas ofertas de arrendamiento para casa habitación con precios altos, y mucha demanda de arrendamiento con precios accesibles a las posibilidades económicas de los arrendatarios, y los arrendamientos para casa habitación que se ofrezcan por parte de los arrendadores a los arrendatarios no los podrán contratar por los altos costos en las rentas y así podremos darnos cuenta que dicha Reforma no dará solución al problema de arrendamiento inmobiliario en el Distrito Federal, ya que aumentará la demanda de arrendamientos de la casa habitación con precios accesibles a las posibilidades económicas de los arrendatarios.

Por lo anterior considero que debe ser modificada la reforma del 21 de julio de 1993, en el artículo 2448 inciso (c) y (d) del Código Civil para el Distrito Federal para que siga existiendo el incremento legal en las rentas, la prórroga de los contratos, la forma de estipular las rentas y el termino forzoso de un año que apareció con la Reforma del 7 de febrero de 1985, ya que en esa fecha los legisladores consideraron como necesaria dicha Reforma para así poder proteger los intereses de los arrendatarios que es la clase mas desprotegida, ya que al Estado le corresponde este objetivo.

4.1.- En cuanto a la forma de estipular la renta.

La forma de estipular las rentas que se señalaba en el inciso (d) del artículo 2448 del Código Civil para el Distrito Federal que decía:

Para los efectos de este capítulo, la renta deberá estipularse en moneda nacional.

Con la reforma se deroga el anterior inciso señalado y se deja en la posibilidad a los arrendadores de que puedan celebrar contratos de arrendamiento inmobiliario para casa habitación, y que en estos se pueda estipular la renta en moneda extranjera, ya que no se señala en la ley la forma de estipular las rentas, como ejemplo se señala el dólar estadounidense.

Por lo anterior podemos manifestar que cuando se celebran los contratos de arrendamiento para casa habitación y que se estipule alguna moneda extranjera independientemente de que nuestra moneda se pueda ver en desventaja frente a otra en alguna devaluación, las partes arrendatarias se verán afectadas ya que si calculamos la renta en moneda nacional en relación a otra ejemplo el dólar estadounidense, la renta se estaría duplicando o triplicando y eso traería graves problemas para los arrendatarios ya que no existiría una forma de control en el aumento de las rentas y estas podrían aumentar cuando el valor de la moneda extranjera aumentará, ejemplo Dólar Estadounidense, libra esterlina, etc.

Por lo anterior podemos manifestar, que es necesario que exista la mención en la ley de la forma de estipular las rentas, y que estas deben de estipularse en moneda nacional, por que el contrato de arrendamiento inmobiliario, para casa habitación se esta celebrando en territorio nacional, y este de regirse por la moneda en circulación que es la nacional. En relación a lo anterior podemos concluir diciendo que debe modificarse la Reforma del 21 de julio de 1993, ya que no debe derogarse el inciso (d) del artículo 2448 del Código Civil para el Distrito Federal, por que este es de suma importancia debido a que señala la forma de estipular las rentas en los contratos de arrendamiento que debe ser en moneda nacional, para que así la parte arrendataria no se vea en desventaja frente al arrendador.

Por otra parte podemos señalar que las rentas deben estipularse en moneda nacional, por que los salarios que gana un trabajador es en moneda nacional, y en la medida que se incremente este se incrementaran las rentas, es decir cada año en la revisión de contrato de los trabajadores, y así también se incrementaran los demás artículos en cuanto a su precio, con esto podemos darnos cuenta de la gran importancia que tiene el hecho de que se tome como base el incremento legal que sufra el salario mínimo, para que el aumento en las rentas sea de un 85 por ciento de este incremento como máximo.

4.2.- En cuanto al término de los contratos.

El término de los contratos de arrendamiento para casa habitación en el Distrito Federal, aparece con la Reforma del 7 de febrero de 1985, por medio de la cual se reforma el artículo 2448 del Código Civil para el Distrito Federal, y así mismo se señalan los derechos de los arrendatarios del inciso letra (a) al inciso letra (l). En el inciso (c) de dicho ordenamiento legal se hace mención que: La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, será de un año forzoso para arrendador y arrendatario. En base a lo anterior podemos hacer mención que se le otorga un derecho a los arrendatarios, que es la certeza en el tiempo de un año para arrendar dicho inmueble en arrendamiento y así mismo se tiene la seguridad en cuanto al tiempo, que dure este, la parte arrendataria y la parte arrendadora quedan obligados a respetarse los derechos y obligaciones, que hayan contraído con la firma del contrato.

Si la parte arrendataria hace buen uso del inmueble es decir para el convenido en dicho contrato, y así mismo paga sus rentas puntualmente, una vez que se venza dicho contrato, podrá solicitar la renovación del mismo y si existe la voluntad de la otra parte celebraran un nuevo contrato en los mismos términos, y así nuevamente tiene la seguridad de por lo menos en un año, no se preocupara por buscar un nuevo inmueble para arrendarlo.

Con la Reforma del 21 de julio de 1993, por medio de la cual se reforma el Código Civil para el Distrito Federal se modifica el inciso (c) del artículo 2448. para quedar como sigue :

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

Cabe hacer mención que en el inciso anterior existe una contradicción, ya que primeramente se hace mención que la duración del contrato de arrendamiento es de un año forzoso, para arrendador y arrendatario, y posteriormente se dice salvo convenio en contrario, y con esto último podemos manifestar que ya no es el año forzoso al que se hace mención, ya que pueden celebrar contratos inferiores a un año si así lo convienen las partes.

Con apoyo en lo anterior, los arrendadores si así lo desean podrán celebrar contratos de arrendamiento por uno, dos, o tres meses., es decir menores a un año, y en consecuencia en un año se celebrarán varios contratos y en cada renovación existirá un incremento en las rentas, lo que representa una problemática para los arrendatarios, ya que existirán varios incrementos en un solo año en las rentas.

4.3.- En cuanto al incremento legal.

El incremento legal en las rentas, esta determinado por el 85 por ciento, del incremento porcentual que sufre el salario mínimo en el año en el que el contrato se renueve o se prorrogue.

Este incremento legal en las rentas aparece con la Reforma del 7 de febrero de 1985, por la cual se reforma el artículo 2448 del Código Civil para el Distrito Federal, y se le adicionan los incisos de la letra (a) a la letra (l), en el inciso (d) de dicho ordenamiento legal hace mención que: *para los efectos de este capítulo, la renta deberá estipularse en moneda nacional. La renta sólo podrá ser incrementada anualmente en su caso el incremento no podrá exceder del 85 por ciento del incremento porcentual, fijado al salario mínimo general del Distrito Federal en el año calendario en el que el contrato se renueve o se prorrogue. Cabe hacer mención, que el artículo 570 de la Ley Federal del Trabajo, hace mención que :*

Los salarios mínimos se fijarán cada año y comenzarán a regir el día primero de enero del año siguiente. En relación a lo anterior podemos mencionar que si los salarios mínimos aumentan cada año, este incremento repercutirá dentro de todos los artículos y en consecuencia en las rentas de casa habitación, pero si dicho aumento en las rentas fuera superior a este la parte arrendataria se vería afectada en sus intereses, ya que rebasaría su poder adquisitivo. Por tal virtud el incremento legal, debe señalarse en la ley, ya que es una base para la regulación de las relaciones existentes en las partes en forma equitativa.

4.4.- En cuanto a la renovación o prórroga de los contratos.

La renovación de los contratos de arrendamiento para casa habitación se formaliza, una vez que termina un contrato de arrendamiento, las partes arrendadora y arrendataria manifiestan su voluntad de celebrar un nuevo contrato, regularmente esto sucede cuando la parte arrendataria hace el uso debido del inmueble, se encuentra al corriente en el pago de sus rentas y convive en forma amigable con los demás inquilinos, son bases fundamentales para solicitar la renovación de dicho contrato.

La prórroga de los contratos, como su nombre lo indica es una continuación del contrato, esta antes de la reforma del 21 de julio de 1993, se especificaba en el inciso (c) del artículo 2448 del Código Civil para el Distrito Federal, como requisito para tener derecho a ella se señalaba que se debía estar al corriente en el pago de las rentas, y que esta se debía solicitar antes del vencimiento del contrato, ya que no se puede prorrogar lo que se encuentra vencido.

En relación a lo anteriormente mencionado cabe señalar que con la reforma del 21 de julio de 1993, por la cual se reforma el artículo 2448 del Código Civil en su inciso (c) con esto se suprime la prórroga de los contratos, así como la mención de renovación de los contratos, en relación a lo anterior considero necesario que se haga mención en la ley, la renovación de los contratos de arrendamiento para casa habitación, así como la prórroga de los mismos, ya que estas son la consecuencia antes o después que termine un contrato de arrendamiento.

La prórroga de los contratos es muy importante ya que es un derecho que la ley le otorgó a los arrendatarios mediante la reforma al artículo 2448 del Código Civil para el Distrito Federal mediante la reforma del 7 de febrero de 1985, esta es a voluntad del arrendatario hasta por dos años más, y debe solicitarse al arrendador antes del vencimiento del contrato así como estar al corriente en el pago de las rentas, por tal virtud esta no debe desaparecer, y debe seguir haciendo mención la ley para que los arrendatarios gocen de este derecho, por consiguiente debe ser modificada la reforma del 21 de julio de 1993. en cuanto al artículo 2448 inciso (c), ya que fue derogado, y este inciso debe seguir existiendo por que son derechos fundamentales de los arrendatarios y no deben desaparecer.

CAPITULO QUINTO

5.- EFECTOS Y CONSECUENCIAS ENTRE LOS CONTRATANTES CON MOTIVO DE LA APLICACION DE LA REFORMA DEL 21 DE JULIO DE 1993, DEL ARTICULO 2448 INCISO (C) Y (D) DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

Los efectos entre los contratantes, con motivo de la aplicación de la Reforma del 21 de julio de 1993. en cuanto al arrendador podrá incrementar las rentas a su libre albedrío, es decir a su libre voluntad, así también podrá celebrar contratos de arrendamiento inferiores a un año, y como se deroga la mención de la forma de estipular las rentas podrá celebrar contratos de arrendamiento en moneda extranjera y también no tendrá que preocuparse por la prórroga de los contratos ya que está fue derogada, y su inmueble lo podrá adquirir si así lo desea una vez terminado el contrato, por este motivo no tendrá que esperar tres años, como era antes de dicha reforma.

Por lo que se refiere a los arrendatarios, los efectos que se darán con la aplicación de la Reforma del 21 de julio de 1993, es que como se derogó el inciso (c) del artículo 2448 del Código Civil para el Distrito Federal, desaparece el término de los contratos de un año forzoso, así como la mención de renovación y prórroga de los contratos con esto, si lo desean los arrendadores podrán celebrar contratos de arrendamiento inferiores a un año como puede ser de un mes, dos meses, etc. y con esto, se podrían celebrar varios contratos en un año, y en cada renovación de contrato se podrían incrementar las rentas, así también como desaparece la prórroga de los contratos, si una vez vencido el contrato de arrendamiento ya no existe la voluntad de la parte arrendadora de arrendar dicho inmueble la parte arrendataria tendrá que desocupar, y junto con esto se deroga la mención de renovación de contrato, lo que considero injusto, ya que una vez vencido un contrato puede traer como consecuencia una renovación o prórroga de contrato y en ocasiones la desocupación del inmueble.

Así también en cuanto a los efectos de dicha aplicación la Reforma mencionada en cuanto a los arrendadores, en virtud de que se deroga el inciso (d) de dicho ordenamiento legal, y con ello desaparece la forma de estipular las rentas, y el incremento legal en las mismas .

Lo anterior sirve de apoyo para que el arrendador pueda celebrar contratos de arrendamiento para casa habitación y en los mismos se estipule las rentas en moneda extranjera, y así también pueda incrementar las rentas en los casos de renovación de contrato, a su libre voluntad.

Por lo anterior podemos manifestar que dicha aplicación trae como consecuencia que los arrendatarios se queden en estado de indefensión, ya que no tendrán bases jurídicas para rebatir los derechos de los arrendadores que les otorga dicha Reforma.

Para efectos de que a la parte arrendataria no se deje en estado de indefensión frente al arrendador, es necesario que sea modificada la Reforma Publicada en el Diario Oficial de la Federación con fecha 21 de julio de 1993, para que siga existiendo el inciso (c) y (d), del artículo 2448 del Código Civil para el Distrito Federal, como se encontraba antes de dicha reforma para que así pueda seguir apoyándose en estos derechos a los que se hace mención en dichos incisos, y no se vea en desventaja el arrendatario frente al arrendador.

5.1.- DECRETO DEL 23 DE SEPTIEMBRE DE 1993 .

En el Diario Oficial de la Federación, con fecha 23 de septiembre de 1993, se publicó un decreto que modifica los artículos transitorios del publicado el 21 de julio de 1993, el cual es del tenor siguiente :

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.

III.- Su construcción sea nueva, siempre que el aviso de terminación sea posterior al 19 de octubre de 1993.

En relación a lo anterior, podemos manifestar que la Reforma Publicada el 21 de julio de 1993, en el Diario Oficial de la Federación, por medio de la cual se reforma el Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 2448 inciso (c) (d) entre otros, se aplicará únicamente a los contratos de arrendamiento para casa habitación, celebrados con posterioridad al 19 de octubre de 1993, que su construcción sea nueva, y su permiso de terminación sea posterior a la vigencia de este decreto, en estos casos si se podrá aplicar la Reforma.

En cuanto a los contratos de arrendamiento que se hayan celebrado con anterioridad al 19 de octubre de 1993, la ley que conocerá de ellos es la que conoció en un principio antes de esta Reforma, y para esos contratos, la Reforma del 21 de julio de 1993, se aplicará hasta el 19 de octubre de 1998, ya que se esta prorrogando por cinco años más su aplicación para esos contratos, esto es que estos contratos podrán seguir haciendo uso de los derechos que se señalan antes de dicha Reforma, como son., el término de los contratos de un año forzoso para arrendador y arrendatario la forma de estipular las rentas que debe ser en moneda nacional, el incremento legal en las rentas no debe exceder del 85 por ciento que sufre el salario mínimo en el año en el que el contrato se renueve o se prorrogue esto, hasta el 19 de octubre de 1998, por que después de esa fecha estos contratos ya los podrá regir la Reforma en referencia igual que a todos los demás.

5.2.- REPERCUSIONES ECONOMICAS.

Con la aplicación de la reforma del 21 de julio de 1993, por medio de la cual sufren modificaciones el artículo 2448 incisos (c) y (d) entre otros del Código Civil para el Distrito Federal, desaparece el incremento legal en las rentas y esto trae como consecuencia el aumento en forma incontrolable de las rentas, así también, *cabe hacer mención que desaparece el término de un año forzoso para los contratos*, con lo que deja en posibilidades a los arrendadores de celebrar contratos inferiores a un año, y en consecuencia en un año se podrán celebrar varios contratos y podrán existir varios incrementos en las rentas ya que en cada renovación se incrementa la renta de dicho contrato por otra parte, es importante señalar que el *salario mínimo regularmente se incrementa una vez al año*, y en relación a lo anterior se estaría rebasando el poder adquisitivo de los arrendatarios y en consecuencia con su salario no podría pagar la renta ni cumplir con sus obligaciones de padre de familia de orden material, social y cultural, y para proveer la educación básica de sus hijos.

5.3.- REPERCUSIONES JURIDICAS.

Las repercusiones jurídicas que se crean con la aplicación de la reforma del 21 de julio de 1993 son :

Desaparecen los derechos que se les habían otorgado mediante la Reforma del 7 de febrero de 1985, a los arrendatarios por la cual se reforma el artículo 2448 del Código Civil para el Distrito Federal, en sus incisos (c) y (d) ya que en dicha reforma se le adicionó a dicho artículo los incisos de la letra (a) a la letra (L) que en ellos se contemplan los derechos de los arrendatarios y como consecuencia, se dejan sin bases jurídicas a los arrendatarios frente a los arrendadores ya que no tendrán derecho a reclamar un término de un año forzoso en los contratos de arrendamiento, un incremento legal en las rentas, la forma de estipular las rentas y la renovación o prórroga de sus contratos, por que con esta Reforma quedan favorecidos en sus derechos los arrendadores y desprotegidos los arrendatarios, cabe hacer mención que si uno de los objetivos que persiguen los fines del Estado es el de proteger los intereses de las clases más desprotegidas,

con esta reforma el Estado no esta logrando su objetivo, y en consecuencia queda más desprotegido el arrendatario o inquilino.

Por tal virtud considero que debe ser modificada la Reforma del 21 de julio de 1993, para que los arrendatarios sigan haciendo uso de sus derechos señalados en los incisos (c) y (d) del articulo 2448 del Código Civil para el Distrito Federal, anteriormente a la Reforma del 21 de julio de 1993, ya que los Legisladores consideraron necesarios otorgarles estos derechos a los arrendatarios mediante Reforma de fecha 7 de febrero de 1985, para que los arrendatarios no se encontraran desprotegidos o en desventaja frente a los arrendadores, y durante la vigencia de esta, se podía observar una regulación equitativa entre las partes en los contratos de arrendamiento inmobiliario para casa habitación, en el Distrito Federal.

5.4.- REPERCUSIONES SOCIALES.

Las repercusiones sociales que surgen con la aplicación de la reforma del 21 de julio de 1993, es que regularmente la población inquilinaria pertenece a la clase baja y esta con su aplicación se verá *afectada en sus intereses, y en consecuencia no podrá aspirar a arrendar algún inmueble que se ofrezca en arrendamiento, ya que con estas reformas se ve favorecido la parte arrendadora si tomamos en cuenta que podrá celebrar contratos de arrendamiento para casa habitación por el tiempo que le convenga así también podrá incrementar las rentas como lo desee y podrá inclusive si así lo desea estipular las rentas en moneda extranjera.*

Y como consecuencia con dicha Reforma no se estaría dando solución a un problema social de la población inquilinaria, ya que con la creciente población demográfica del Distrito Federal cada día aumenta más la demanda de la población inquilinaria de casa habitación para arrendamiento con precios accesibles a las posibilidades económicas de la población inquilinaria.

Por tal virtud para efectos de poder dar solución a la problemática del arrendamiento para casa habitación, considero que deben existir los derechos de los arrendatarios que se señalaban antes de la Reforma del 21 de julio de 1993, y así mismo podemos manifestar que si el objetivo que persiguen los Legisladores con una Reforma, es la de dar solución a un problema actual y en este

caso de arrendamiento inmobiliario para casa habitación en el Distrito Federal, con esta no se está logrando, ya que seguirá existiendo la demanda de arrendamiento inmobiliario para casa habitación con precios accesibles a las posibilidades económicas de los arrendatarios, que existía antes de la Reforma y en consecuencia no se da solución a la misma.

5.5.- PROPUESTAS

En virtud de que con fecha 21 de julio de 1993 , fueron publicadas en el Diario Oficial de la Federación las reformas por medio de las cuales se reforma el Código Civil para el D.F. como es el caso del artículo 2448 inciso c y d entre otros, con esta reforma se modifica el inciso (c) de dicho ordenamiento legal y con ello, desaparece el término de los contratos en forma específica y obligatoria, ya que antes de la reforma decía el artículo 2448 inciso (c) del Código Civil para el D.F.:

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

Ahora con las reformas se modifica el inciso antes mencionado y dice :

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

Como podemos ver el año forzoso ya no lo es, ya que posteriormente se hace mención de salvo convenio en contrario, esto es que se pueden celebrar contratos de arrendamiento inferiores a un año, así también cabe señalar que desaparece las prórrogas de los contratos ya que se suprimió a lo que se hacía mención en el inciso (c) de dicha prórroga.

En relación al inciso (d) del artículo 2448 del Código Civil para el D.F. antes de la reforma, hacía mención que :

Para los efectos de este capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional.

La renta sólo podrá ser incrementada anualmente,. En su caso el aumento no podrá exceder del 85 por ciento del incremento porcentual fijado al salario mínimo general del D.F. en el año calendario en el que el contrato se renueve ó se prorrogue.

El anterior inciso fue derogado con la reforma a la que se hace mención y con ello, desaparece el incremento legal en las rentas la forma de estipular las rentas y la mención de renovación y prorroga de contrato. Por tal virtud en relación a lo anterior es necesario señalar las siguientes propuestas.

5.5.1.- Modificar la reforma del 21 de julio de 1993, del Código Civil para el D.F., artículo 2448 inciso c y d.

La reforma del 21 de julio de 1993, debe ser modificada, ya que de aplicarse provocaría el agravamiento del conflicto entre los arrendadores y los arrendatarios, lo que a su vez traería consecuencias en la adquisición de la problemática de vivienda, ante la imposibilidad de miles de familias de pagar rentas muy elevadas.

Por tal virtud es necesario que sea modificada y que se elabore una nueva reforma que modifique a la anterior. Y así sea esta más apropiada, para atender el problema de arrendamiento inmobiliario para casa habitación en el Distrito Federal y que dicha reforma contenga:

El termino de un año forzoso para arrendador y arrendatario en los contratos de arrendamiento, sin la mención de salvo convenio en contrario y se siga haciendo mención de que será prórrogable hasta dos años a voluntad del arrendatario siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas, y se solicite antes del vencimiento del contrato. Es importante que se especifique la forma de estipular las rentas, ya que si el contrato de arrendamiento para casa habitación se esta celebrando en territorio nacional, la renta debe estipularse en la moneda de circulación, que es la moneda nacional.

También debe de contener dicha reforma el incremento legal en las rentas, y este debe ser anual, ya que regularmente el salario mínimo se incrementa cada año en las revisiones del contrato de los trabajadores y este incremento en las rentas no debía exceder de el 85% del incremento porcentual

que sufriría el salario mínimo en el año en que el contrato se renueva con el tiempo, debe de ser de un año forzoso para arrendador y arrendatario en los contratos de arrendamiento.

Esto es que, el inciso C y D del artículo 2448 del código civil para el Distrito Federal, debe de seguir existiendo en su contenido como se encontraba antes de la reforma del 21 de julio de 1993 y la nueva reforma que modifique a la anterior haga mención de los incisos C y D del artículo 2448 del código civil para el D.F. y que siga existiendo en todo su contenido como se encontraba antes de la reforma del 21 de julio de 1993 y no sufra modificación alguna en su contenido, para que así los arrendatarios sigan contando con estos derechos que hacen mención en dichos incisos, y que no se vean en estado de indefensión frente a sus arrendadores y así pueda ser las relaciones entre arrendador y arrendatario en forma equitativa.

5.5.2.- Que se precise el término de los contratos de arrendamiento inmobiliario en el D.F.

La reforma del 21 de julio de 1993 debe ser modificada ya que en el artículo 2448 inciso "C" del código civil para el Distrito Federal establece:

La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, salvo convenio en contrario. En relación a lo anterior cabe hacer notar que existe una contradicción, ya que primeramente el legislador establece en dicho inciso que el término de los contratos de arrendamiento serán de un año forzoso, y posteriormente hace mención de salvo convenio en contrario, y con la anterior manifestación, ya no es el año forzoso, ya que si lo desean las partes el término puede ser menor a un año.

Cabe señalar que con lo anteriormente mencionado el arrendador si lo desea puede celebrar contratos de arrendamiento menores a un año, aún cuando la parte arrendataria no este de acuerdo, y por la necesidad de arrendar un inmueble, y la escasez de vivienda ofrecidas en arrendamiento para casa habitación, va a tener que aceptar el término que le ofrezca el arrendador.

Por tal virtud considero necesario que sea modificada la reforma del 21 de julio de 1993 en el inciso "C" del artículo 2448 del código civil para el D.F., para que se precise con exactitud, el término de un año forzoso en los contratos de arrendamiento para arrendador y arrendatario en la casa habitación sin ninguna otra mención que pueda confundir el término de un año forzoso, para que así únicamente pueda incrementarse la renta anualmente, y vaya acorde con el incremento que sufre el salario mínimo anual, y no se vea en desventaja el arrendatario frente al arrendador.

Ya que de lo contrario el arrendador podrá celebrar contratos menores a un año, y en ocasiones en un año se podrían celebrar varios contratos y en consecuencia varios incrementos en las rentas; lo que dejaría en estado de indefensión al arrendatario para poder seguir arrendando el inmueble, por sus rentas elevadas.

Por lo anterior el inciso " C" del artículo 2448 del Código Civil para el D.F. , no debe de sufrir ninguna modificación, y debe de mantenerse su contenido en el estado en que se encontraba antes de la reforma del 21 de julio de 1993, ya que en el mismo se especificaba con precisión el término de un año forzoso en los contratos de arrendamiento para casa habitación para arrendador y arrendatario, para que así no se vea en desventaja el arrendatario frente el arrendador en el contrato de arrendamiento para casa habitación en el D.F.

5.5.3.- Que se especifique la forma de estipular las rentas y el incremento legal de las mismas.

Es muy importante que en la ley se especifique la forma de estipular las rentas en los contratos de arrendamiento para casa habitación en el D.F. y que esta sea en moneda nacional, porque el contrato se esta celebrando en el territorio nacional, por tal virtud debe ser modificada la reforma del 21 de julio de 1993, para que el inciso "D" del artículo 2448 de código civil en el D.F. siga existiendo en todo su contenido que se hacia mención, antes de dicha reforma así también para que siga existiendo el incremento legal de las rentas, anualmente, y que este no exceda del 85% del incremento porcentual fijado al salario mínimo general en el distrito federal en el año calendario en el que el contrato, se renueve o se prorrogue.

Lo anterior sirve como base fundamental a las relaciones existentes entre el arrendador y el arrendatario sean en forma equitativa y no se vea en desventaja al arrendatario frente al arrendador. Ya que de lo contrario las rentas se podrán celebrar con moneda extranjera y los incrementos de las mismas serán elevados lo que dejara en un estado de indefensión a los arrendatarios y no se resolviera el problema de arrendamiento inmobiliario para casa habitación en el Distrito Federal, es decir se acrecentaría la necesidad de adquirir viviendas en arrendamiento para casa habitación con precios accesibles a las posibilidades económicas de los arrendatarios.

5.5.4.- Que se precise la renovación y prórroga de los contratos.

La renovación y prórroga de los contratos de arrendamiento para casa habitación en el distrito federal, es importante que se señale en la ley, ya que puede ser la consecuencia de un contrato, cuando al arrendador desee seguir continuando con dicho contrato, se celebrara una renovación de contrato con el mismo arrendador.

La prórroga es un derecho que les otorgó a los arrendatarios o inquilinos, mediante la reforma del 7 de febrero de 1985, por que *lo consideraron necesario los legisladores* como un derecho que deben tener los arrendatarios, hasta por dos años, más podría continuar en dicho inmueble, si fuese su voluntad seguir arrendado el inmueble, con el requisito de que este se encontrara al corriente en el pago de sus rentas, y la solicitud fuera antes desde del vencimiento del contrato. Por tal virtud considero que la renovación y prórroga de los contratos debe de establecerse en la ley y debe de modificarse la reforma del 21 de julio de 1993, para que *siga existiendo los incisos C y D, del artículo 2448 del código civil para el Distrito Federal, en todo su contenido que se hacia mención antes de la reforma del 21 de julio de 1993, y no sufra modificación alguna y así puedan los arrendatarios tener la seguridad de arrendar el inmueble por lo menos 2 años más y así se les estaria dando elementos jurídicos a los arrendatarios para poder buscar una relación equitativa con sus arrendadores y no se dejaría en estado de indefensión frente a su arrendador.*

CONCLUSIONES

- 1.- Podemos concluir manifestando que si una reforma a la ley se elabora con la finalidad de dar solución a un problema actual y en este caso de arrendamiento inmobiliario para casa habitación, con la reforma del 21 de julio de 1993 al artículo 2448 del Código Civil en el Distrito Federal inciso C y D entre otros; no se esta dando solución a ningún problema, y su aplicación aumenta el problema de arrendamiento.
- 2.- Con la aplicación de la reforma en comento desaparece en el término de un año forzoso en los contratos de arrendamiento para casa habitación en el D.F., ya que se hace mención que si lo deseaban las partes podrían celebrar contratos menores a un año y en consecuencia los arrendatarios tendrían que pagar varios incrementos en un sólo año en cada renovación de contrato lo que considero injusto e imposible.
- 3.- Así también se suprime la mención de renovación o prórroga de los contratos y no se toma en cuenta que son consecuencia de un contrato; si el arrendador y el arrendatario tiene la voluntad de celebrar un nuevo contrato después de que se venció el anterior, se esta presentando una renovación de contrato.
- 4.- La prórroga del contrato de arrendamiento es un derecho que los legisladores consideraron necesario otorgarle al arrendatario por medio de la reforma del 7 de febrero de 1985, la cual considero que no debe desaparecer.
- 5.- Con la reforma del 21 de julio de 1993 se deroga el inciso "D" del artículo 2448 del Código Civil para el D.F., y desaparece la forma de estipular las rentas, lo que considero que es injustificable ya que si el contrato de arrendamiento se esta celebrando en territorio nacional las rentas que deberán estipularse en la moneda de circulación, que es la moneda nacional.

6.- También desaparece el incremento legal de las rentas, y se deja en plena libertad al arrendador de incrementarlas en las renovaciones del contrato a los arrendatarios lo que considero que es injusto para los arrendatarios, además que están en estado de indefensión frente a los arrendadores

7.- Por tal virtud mi propuesta es que la reforma del 21 de julio de 1993 al código civil para el D.F. en su artículo 2448 inciso C y D, entre otros sea modificado para que siga existiendo dichos incisos en todo su contenido como se hacia mención antes de dicha reforma, ya que con la aplicación de esta reforma, trae como consecuencia la escasez de inmuebles dados en arrendamiento para casa habitación con precios accesibles a las posibilidades económicas de los arrendatarios.

"COMENTARIO ADICIONAL"

Como comentario adicional cabe hacer mención que :

Con fecha 14 de octubre de 1998. Fue publicado en el diario "El sol de México" en la sección A, pág. 19. La cámara de diputados apoya la iniciativa de decreto de aplazar hasta el año 2000 el "desalojamiento" del arrendamiento del vivienda en el Distrito Federal, que entraría en vigor el 19 de octubre de 1998.

El dictamen que adiciona disposiciones del decreto modificatorio de los artículos transitorios del diverso, por el que se reformaron el código civil para el D.F. en materia de fuero común y para toda la república en materia federal.

Con esta nueva postergación se posibilitara la elaboración de una legislación más apropiada para atender, el problema de vivienda dentro del Distrito Federal y dejará sin efecto de aplicación de las reformas contenidas en el decreto publicado en le diario oficial de la federación del 21 de julio de 1993, ya que de aplicarse dicho precepto, provocaría un conflicto entre arrendador y arrendatario, quien se vería en condiciones de mayor indefensión.

**ESTA TESIS NO SALE
DE LA BIBLIOTECA**

Con fecha de 16 de octubre de 1998 se publicó en el diario "Novedades". El Diputado Oscar Aguilar González del PRI; informó que la minuta fue enviada al pleno senatorial quien resolvería sobre las propuestas de disminuir de dos a únicamente 6 meses la prórroga para el desalojamiento de las rentas en el país pero que afecta particularmente a la Capital de la República.

"Tan sólo en el Distrito Federal, 20 mil familias habitan actualmente en el régimen de rentas congeladas"

Por lo anterior podemos manifestar que la aplicación de la reforma del 21 de julio de 1993, su entrada en vigencia será hasta el 19 de abril de 1999.

También podemos señalar que con fecha 19 de Octubre de 1998, fue publicado en el diario oficial de la federación que se prórroga por 6 meses más su entrada en vigor de la reforma publicada en el diario oficial de la federación con fecha 21 de Julio de 1993.

Esto es hasta el día 19 de Abril de 1999, esto para los contratos de arrendamiento y inmobiliario para casa habitación en el D.F. celebrados con anterioridad al día 19 de Octubre de 1993.

Con fecha 17 de Abril de 1999 la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, publicó en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, Decreto por medio del cual se hace mención que el contenido en los decretos publicados en el Diario Oficial de la Federación sobre la aplicación en el Distrito Federal de fechas 21 de julio y 23 de septiembre de 1993, y 19 de octubre de 1998 se aplicaron desde el 30 de abril del año 2000 excepto en los casos previstos en el artículo transitorio, según el artículo único del decreto, a que se refiere la fracción II del artículo anterior del presente decreto para los que se aplicaron desde el 19 de Octubre de 1993 según lo dispone el artículo transitorio mencionado.

BIBLIOGRAFIA.

- 1.- *ABBA PLENER ECONOMIA DEL PLENO EMPLEO.- EDITORIAL AGUILAR DE EDICIONES MADRID 1957.*
- 2.- *ALVEAR ACEVEDO CARLOS .- EL MUNDO CONTEMPORANEO.- EDITORIAL JUS .- 6ª. EDICION MEXICO 1966.*
- 3.- *BRISEÑO SIERRA HUMBERTO.- LA DEFENSA JURIDICA DEL CONSUMIDOR.- REVISTA DE LA FACULTAD DE DERECHO DE MEXICO .- TOMO XXXIX .- ENERO - JUNIO PUBLICACION TRIMESTRAL.- MEXICO 1984.*
- 4.- *CARBAJAL AGUILAR LEOPOLDO .- CONTRATOS CIVILES .- EDITORIAL PORRUA S.A. 3ª. EDICION MEXICO 1992.*
- 5.- *CASTILLO CHIRINO JOEL .- REVISTA .- EDITORIAL MC. GRAW HILL INTERAMERICANA DE MEXICO, S.A. 3ª. EDICION MEXICO 1996.*
- 6.- *DEMOFILO BUEN .- INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO CIVIL.- EDITORIAL PORRUA S.A. .- 3ª. EDICION .- MEXICO 1996.*
- 7.- *DEL CASTILLO FERNANDEZ PEREZ BERNARDO .- CONTRATOS CIVILES EDITORIAL PORRUA S.A. 2ª. EDICION MEXICO 1985.*
- 8.- *FERNANDEZ OSPINA G., ACOSTA OSPINA E. .- TEORIA GENERAL DEL CONTRATO.- EDITORIAL FENIX S.A. - 2ª. EDICION SANTA FE DE BOGOTA COLOMBIA 1992.*
- 9.- *GARCIA MAYNEZ EDUARDO .- INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO.- EDITORIAL PORRUA S.A. .- 4ª. EDICION MEXICO 1982*

- 10.- GARCIA TREVIÑO RICARDO.- CONTRATOS CIVILES Y SUS GENERALIDADES.- EDITORIAL FONT S.A. 2ª EDICION GUADALAJARA JALISCO.- MEXICO 1982.
- 11.- GONZALEZ GOMEZ FLORES FERNANDO.- INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO.- EDITORIAL PORRUA S.A. - 6ª. EDICION MEXICO 1986.
- 12.- JOOSERAND LUIS .- DERECHO CIVIL .- EDITORIAL EDICIONES JURIDICAS EUROPA - AMERICA BOSCH Y CIA. EDITORES.- BUENOS AIRES 1951.
- 13.- MARGADANTS GUILLERMO F. - EL DERECHO PRIVADO ROMANO EDITORIAL ESFINGE S.A. - QUINTA EDICION MEXICO 1974.
- 14.- MEDAL SANCHEZ RAMON.- DE LOS CONTRATOS CIVILES EDITORIAL PORRUA S.A. - 6ª. EDICION MEXICO 1998.
- 15.- MUÑOZ LUIS .- TEORIA GENERAL DEL CONTRATO .- EDITORIAL CARDENAS EDITOR Y DISTRIBUIDOR.- 3ª. EDICION .- MEXICO 1993.
- 16.- OGAYAR Y AYLLON TOMAS .- EL CONTRATO DE COMPROMISOS A LA INSTITUCION ARBITRAL.- 12ª. EDICION.- DERECHO PRIVADO MADRID.- 1977.
- 17.- OÑATE LABORDE SANTIAGO.- EL ACCESO A LA JUSTICIA Y LOS PRIVILEGIADOS EN MEXICO REVISTA DEL DERECHO PROCESAL IBEROAMERICANA NUMERO UNO MEXICO ENERO - MARZO MEXICO 1978.
- 18.- PALLARES EDUARDO .- DICCIONARIO DE DERECHO PROCESAL CIVIL.- EDITORIAL CARDENAS Y DISTRIBUIDOR.- 3ª. EDICION MEXICO 1979.

- 19.- PINA RAFAEL .- DICCIONARIO DE DERECHO.- EDITORIAL PORRUA S.A. .- 7ª. EDICION MEXICO 1978.
- 20.- ROJINA VILLEGAS RAFAEL.- INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO EDITORIAL PORRUA S.A. . 2ª. EDICION MEXICO 1981.
- 21.- TORANZO VILORO MIGUEL.- INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO.- EDITORIAL PORRUA S.A. .- 2ª. EDICION MEXICO 1993.
- 22.- URBINA TRUEBA ALBERTO.- EL ARTICULO 123 CONSTITUCIONAL.- EDITORIAL TALLERES GRAFICOS LAGUNA .- 3ª. EDICION MEXICO 1943.
- 23.- URQUIDI ORTIZ RAUL.- DERECHO CIVIL III.- EDITORIAL PORRUA S.A. 5ª. EDICION MEXICO 1989.
- 24.- VALENCIA ZAMORA MIGUEL ANGEL.- CONTRATOS CIVILES EDITORIAL PORRUA S.A..- 3ª. EDICION.- MEXICO 1994.
- 25.- VISO SALVADOR .- LECCIONES ELEMENTALES DE HISTORIA Y DE DERECHO CIVIL, MERCANTIL Y PENAL.- DE ESPAÑA.- EDITORIAL JUAN MARIANA SANZ 1ª. EDICION.- VALENCIA 1865.

LEGISLACIONES

- (a).- CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.*
- (b).- CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.*
- ©.- CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.*
- (d).- LEY FEDERAL DEL TRABAJO.(e).- LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR.*
- (e).- LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR, 1993*
- (f) DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN DE FECHA 7 DE FEBRERO DE 1985*
- (g) DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN DE FECHA 23 DE SEPTIEMBRE DE 1993*
- (h) GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL DE 17 DE ABRIL DE 1999.*