



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

FACULTAD DE DERECHO
SECRETARIA DE EDUCACION PUBLICA
EXAMENES PROFESIONALES

APLICACION, INTERPRETACION Y ALCANCE DEL ARTICULO 2448 REFORMADO DEL CODIGO CIVIL VIGENTE

TESIS PROFESIONAL
QUE PARA OPTAR POR EL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
HECTOR RODRIGUEZ RAMIREZ

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

México, D. F.

1989



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 está 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.

I N D I C E

CAPITULO PRIMERO.

Introducción

El Artículo 2448 del Código Civil de 1928.	5
El Orden Público	13
La Irrenunciabilidad	21

CAPITULO SEGUNDO.

La Prórroga del Arrendamiento en la Doctrina.

Antecedentes.	26
Interpretación de La Doctrina.	44
Alcance de La Prórroga.	51

CAPITULO TERCERO

Derecho Mexicano Vigente

La Prórroga del Arrendamiento en El Código Civil de 1928. 55

El Artículo 2448 Reformado del Código Civil Vigente 58

Interpretación del Artículo 2448 Reformado del Código Civil vigente. 70

Alcance y Aplicación del Artículo 2448 Reformado Del Código Civil Vigente. 80

C o n c l u s i o n e s 87

B i b l i o g r a f í a 91

Diccionarios Consultados.

Legislación Consultada

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

El arrendamiento en su modalidad para la habitación es uno de los contratos que tienen mayor importancia por los problemas que suscita y por su constante aplicación en la práctica; así, con el objeto de establecer su reglamentación minuciosa en el Código Civil Vigente, se publica en el Diario Oficial de la Federación del día siete de febrero de mil novecientos ochenta y cinco, El Decreto Presidencial de Reformas y Adiciones a Diversas Disposiciones Relacionadas con Inmuebles en Arrendamiento, concretamente el Artículo 2448 del Título Sexto del Capítulo Cuarto del Código Civil para el Distrito Federal, intitulado, "Del Arrendamiento de Fincas Urbanas destinadas a la Habitación".

Desde la aparición de estas reformas en la vida jurídica, se han hecho diversas interpretaciones, lo cual influyó en mi voluntad de tal manera que determinaron el contenido del presente trabajo, que con ánimo de contribución, expongo.

Al estudiar el contenido del Artículo 2448 Reformado del citado ordenamiento jurídico, fue necesario analizar dos elementos de suma importancia en el mundo jurídico, como lo son, El Orden Público y la Irrenunciabilidad en Materia de Arrendamiento, así como la Institución Jurídica de la Prórroga en este contrato de tracto sucesivo.

Recurrí a la Doctrina, así como consulté el criterio de eminentes tratadistas, estudié sus conceptos y al penetrar en la esencia del tema, comprendí que mi punto de vista se aparta de algunos aspectos de los expuestos por ellos, por lo que, con el afán de contribuir a una mejor realización de la justicia, sostengo ideas contrarias.

Analizo el criterio de la Suprema Corte de Justicia de la Nación - manifestado en las ejecutorias pronunciadas acerca del Derecho a - la Prórroga del Contrato de Arrendamiento, y así expongo las razones que me asisten para fundamentar mis conclusiones.

Independientemente de que parezca o no congruente la crisis que el país está viviendo hace que la interpretación y la aplicación corrrecta que se deba dar a este precepto lo vuelva de capital importancia, habida cuenta que al parecer los motivos que orillaron al Legislador a establecer estas Reformas, fue el regular el Contrato de Arrendamiento destinado a Casahabitación, en base a los fines - que persigue el Derecho; la equidad y la justicia. Empero, dada - la realidad que estamos viviendo, lo ha vuelto injusto e inequitativo por la incorrecta aplicación e interpretación que se ha estado haciendo.

CAPITULO PRIMERO

EL ARTICULO 2448 DEL CODIGO CIVIL DE 1928.

El Orden Público.

La Irrenunciabilidad.

EL ARTICULO 2448 DEL CODIGO CIVIL DE 1928.

El Arrendamiento es uno de los contratos que tiene mayor importancia tanto en la teoría como en la práctica, debido a los problemas que suscita, por su reglamentación minuciosa en el Código Civil y su constante aplicación. "El Código Civil Vigente sólo comprende dentro del Contrato de Arrendamiento, una de las formas -- que reguló el Derecho Romano, el Arrendamiento de cosas, Locatio Conductio Rei". (1)

El Contrato de Arrendamiento, desde su nacimiento en la vida jurídica, ha tenido diversas definiciones, algunas son similares -- otras no, pero en ninguna de ellas se ha perdido la esencia de este contrato, así tenemos que, "Doctrinalmente se ha definido al -- Contrato de Arrendamiento, como aquél en virtud del cual una persona llamada arrendador concede a otra llamada arrendatario el -- uso y goce de una cosa, en forma temporal o sólo el uso, mediante pago de una renta, que es el precio, y que debe ser cierto". (2) Como se desprende de esta definición, en el Contrato de Arrendamiento sólo se puede transferir el uso, arrendamiento de un campo para cultivo, o en su caso sólo el goce, la casahabitación; el pago de la renta (principal obligación del arrendatario), debe ser una cifra exacta, y la restitución de la cosa en especie, ya que la transferencia es temporal.

(1) Margadant S. Guillermo F. El Derecho Romano. Editorial Esfinge. Madrid 1977. Pág. 309.

(2) Aguilar Carbajal, Leopoldo. Contratos Civiles. 2a. Edición. Editorial Porrúa. México 1977. Pág. 151

Para el Licenciado en Derecho, Chirino Castillo Joel, el Contrato de Arrendamiento es, "Aquél en que una parte denominada arrendador se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa a otra llamada arrendatario, quien a su vez se obliga a pagar un precio cierto llamado renta." (3)

Presupuestos de esta definición son, primero el transmitir el uso o goce temporal del objeto, y segundo el pago de una renta en dinero o en especie determinada.

Rojina Villegas, define al Arrendamiento, "Como un contrato por virtud del cual una persona llamada arrendador concede a otra, llamada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto". (4) Ahora bien, el Artículo 2398 del Código Civil vigente, define al Contrato de Arrendamiento así: "Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto". Los elementos de las definiciones expresadas son: a) La concesión del uso o goce temporal de un bien: b) El pago de un precio cierto, como contraprestación a la concesión del uso y goce: c) La restitución de la cosa, ya que es una transferencia temporal.

Aún cuando el arrendador conserva la posesión originaria de la cosa arrendada y al arrendatario le concierne solamente la posesión derivada, esta Institución queda circunscrita a las relaciones

(3) Contratos Civiles. 1a. Edición. México 1986. Pág. 113.

(4) Compendio de Derecho Civil. Contratos. Tomo IV. Editorial Porrúa. México 1977. Pág. 214.

con terceros, en función del inmueble alquilado, ya que en la esfera jurídica de cada una de las partes que lo formalizan es indudable que para cumplir aquél su obligación de conceder a éste el derecho de usar y gozar de la misma cosa, materialmente se la entrega al arrendatario que la recibe como una contraprestación de las rentas que se obliga a pagar.

Ahora bien, el Contrato de Arrendamiento se clasifica como principal, por cuanto tiene existencia independiente. Es bilateral, por que engendra derechos y obligaciones recíprocas, es decir, la concesión del uso o goce de una cosa (casahabitación), y el pago de un precio. Es oneroso, por que impone provechos y gravámenes para ambas partes respectivamente. Generalmente formal porque requiere para su validez constar por escrito, puede ser consensual. Tiene caracter conmutativo, que no depende del dato económico de la ganancia o pérdida en la operación celebrada, sino de los provechos y gravámenes sean ciertos y determinados al celebrarse el contrato. Es de tracto sucesivo, por cuanto que necesita, por su naturaleza misma, una duración determinada, para que pueda tener vigencia.

Desde otro punto de vista, el Arrendamiento se clasifica como civil, mercantil o administrativo. "Es administrativo, en atención a la naturaleza de los bienes cuando éstos pertenecen a la Federación, a los Estados o a los Municipios, es decir, cuando se trata de bienes propios del Estado. El caracter civil se determi

na por exclusión, cuando no es mercantil o administrativo, será ci
vil".(5). Por último es mercantil el arrendamiento, exclusivamen-
te cuando recaé sobre bienes muebles. (Art. 75, Fracc. 1, Código
de Comercio vigente).

El Artículo 2448 del Código Civil para el Distrito Federal, en ma-
teria común y para toda la República en Materia Federal, del año
de mil novecientos veintiocho, publicado en el Diario Oficial de
la Federación, del día 26 de marzo del mismo año y que entró en -
vigor a partir del primero de octubre de mil novecientos treinta
y dos, forma parte integrante del Capítulo IV del Título sexto de
la Segunda parte del Libro cuarto, denominado "Del Arrendamiento
de Fincas Urbanas", que comprende hasta el numeral 2452 del cita-
do ordenamiento jurídico.

El artículo 2448 del Código Civil de 1928, disponía: "No podrá --
darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones
de higiene y salubridad exigidas en el Código Sanitario". Se ad-
vierte que el legislador desde siempre ha buscado el bienestar --
del arrendatario, no sólo en su economía, sino también en su sa-
lud física y mental.

Congruente con la idea del legislador de hacer desaparecer todos
aquellos privilegios establecidos en favor del propietario de in-
muebles los numerales 2449 y 2451 respectivamente estatuyen: "El
arrendador que no haga las obras que ordene el Departamento de -
Salubridad Pública como necesarias para que una localidad sea ha

bitable e higiénica, es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por esa causa." "No puede renunciarse anticipadamente el derecho de cobrar la indemnización que concede el artículo 2449".

Lo dispuesto en estos preceptos no es renunciable. La interdependencia de éstos es manifiesta en la exposición de motivos del Código Civil vigente; "La que impone al arrendador la obligación de pagar al inquilino una indemnización que en cada caso fijará equitativamente el juez, por las enfermedades que aquél contraiga a consecuencia de las malas condiciones higiénicas en que el propietario mantenga su finca.

Cuando el arrendador no cumple sus obligaciones para mantener la cosa en buen estado, su morosidad puede causar daños de consideración, por lo que se previene que si el arrendador no hiciere o retardare en ejecutar las reparaciones que tiene obligación de hacer, el arrendatario está autorizado para retener de la renta el costo probable de esas reparaciones, fijado por peritos, y si se trata de reparaciones que no admiten demora, podrá hacerlas por cuenta del arrendador".

Generalmente en los arrendamientos de fincas rústicas destinadas a la agricultura, de predios para el comercio o para la industria -- esos daños pueden demostrarse de manera directa; también en los arrendamientos para habitación es posible comprobar el monto de las erogaciones, la merma en el patrimonio del inquilino.

La Ley Sanitaria sanciona al propietario que de en arrendamiento una localidad que no reuna las condiciones necesarias para ser habitable, por la falta de higiene y salubridad, con el pago de una indemnización por las enfermedades que contraiga el arrendatario como consecuencia del mal estado del inmueble. (arts. 121 al 132)

La Ley Civil como se ha señalado, faculta al inquilino a retener de la renta, el monto probable de las erogaciones hechas, por la falta de higiene y salubridad del inmueble, obligando al arrendador a responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por esa causa; así mismo faculta al arrendatario a rescindir el contrato o bien a ocurrir al juez para que estreche al arrendador a cumplir con su obligación de hacer las reparaciones necesarias para el uso a que esté destinado el inmueble. (Arts. - 2412, Pracc.V. 2416). Pero, el numeral 2415, expresa, "El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del arrendador, a la brevedad posible, la necesidad de las reparaciones, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que su omisión cause". Así, el legislador en forma equitativa ha establecido derechos y obligaciones para el arrendador como para el arrendatario logrando el fin de este contrato, éste es, conceder el uso y goce temporal de una cosa a cambio de un precio cierto, en este caso, la cosa es la habitación, y el precio, la renta que se paga por el arrendamiento.

El Artículo 2450 señala, "El propietario no puede rehusar como -- fiador a una persona que reúna los requisitos exigidos por la Ley para que sea fiador.

Si la renta no excede de veinticinco pesos mensuales es potestativo para el arrendatario dar fianza o subsistir esa garantía con - el depósito de un mes de renta."

Para interpretar este precepto es necesario conocer el concepto - de lo que es el fiador, por lo que si nos remitimos al numeral -- 2802 del Código Civil vigente, se desprende que el fiador es la - persona con capacidad para obligarse y bienes suficientes para reg ponder de la obligación que garantiza, por lo que reunidos los requisitos que exige la Ley para ser fiador, el arrendador no podrá rehusarse a que esa persona sea el fiador al celebrar el contrato de arrendamiento con el arrendatario.

En su segunda parte inclusive, el Artículo 2450, otorga un derecho potestativo al arrendatario, ya puede dar una fianza o substituir esa garantía con el depósito de un mes de renta (en la actualidad son dos meses), sin importar el monto de la renta que se paga mensualmente; sin embargo no se hace caso omiso de la Ley, lo que sucede es que se hace valer la autonomía de la voluntad de las partes. (Arts. 6, 7 y 16).

El último artículo del Capítulo IV del Arrendamiento de Fincas Urbanas, 2452 preceptúa, "La renta debe pagarse en los plazos conve

nidos, y a falta de convenio, por meses vencidos si la renta excede de cien pesos: por quincenas vencidas, si la renta es de sesenta a cien pesos, y por semanas, también vencidas, cuando la renta no llegue a sesenta pesos."

La obligación fundamental del arrendatario consiste en satisfacer la renta en la forma y tiempo convenido y a falta de convenio, -- por las reglas que contiene la Ley Civil vigente, El numeral 2425 fracción I, dispone: "El arrendatario está obligado a satisfacer la renta en la forma y tiempo convenido". Existe similitud entre el uso de la cosa, en este caso el inmueble arrendado y la renta por ese arrendamiento, lo cual está regulado en los artículos -- 2426 y 2429, el primero dice, "El arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba la cosa arrendada, salvo pacto en contrario." Y conforme al 2429, "El arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada".

Estos preceptos deben entenderse salvo pacto en contrario, ya que es un derecho renunciable, no es de interés público.

En cuanto a la exactitud del pago, el arrendatario no puede hacer pagos parciales, debe entregar exactamente el precio convenido y vencido que sea el término del mismo, de acuerdo a la Ley o convenio por escrito entre las partes de este contrato. Por lo general y es lo común en la vida real, pagar la renta por meses vencidos sin importar el monto de ésta.

EL ORDEN PUBLICO.

La Enciclopedia Jurídica Omoba define el Orden Público como, "La expresión de un conjunto de principios básicos en que se apoya la estructura de la organización de un grupo social, como base de la sustentación de las Instituciones Sociales."(6) Característica peculiar del orden jurídico particular de una Nación, que varía en cada ordenamiento.

El ordenamiento jurídico y el orden público son diversos en cada Nación, así lo expresa el tratadista Savigny al decir que, "En cada país existen elementos especiales propios y peculiares, que los distinguen de los demás ordenamientos jurídicos, por tal razón se presentan en una misma cultura. El orden jurídico de un grupo social es distinto a otros regímenes del Derecho, que dentro de la comunidad de naciones y por otros datos integradores del orden público específico de cada ordenamiento, rompe con la unidad del Derecho Internacional."(7). La actividad legislativa que desarrolla el Estado para dotar al pueblo de un Sistema Normativo que regule las relaciones de los hombres que conviven en un determinado territorio, no es un conjunto de disposiciones dictadas al arbitrio del legislador por el contrario, cada una de las normas tienen un fin determinado, motivado por la necesidad.

Para el Licenciado en Derecho Gutiérrez Quiroz Alberto, el orden público es, "El estado o situación derivado del respeto a la legalidad establecido por el legislador."(8). Dicha legalidad es in-

(6) Tomo XVI. Pág. 264.

(7) Sistema del Derecho Privado. Textos Clásicos UNAM. Traducción Mesías. Madrid 1879. Tomo II. Pág. 16.

(8) La Autonomía de la voluntad en relación con el orden público. Textos Jurídicos. UNAM. 1958. Pág. 46.

terdependiente del orden público.

Mellado, hace consistir al orden público en, "El cumplimiento de las leyes, tanto por las autoridades como por los ciudadanos." (9). Así considerado, se le confunde con el efecto que produce el orden público.

Hugo Alsina lo define como, "El conjunto de normas en que reposa el bienestar común y ante el cual ceden los derechos de los particulares." (10). Debe entenderse que el bienestar público es superior a los derechos de los particulares, por ese afán de lograr la convivencia en sociedad.

Para Santo Tomás, el orden público es, "La actuación individual y social del orden jurídico establecido en una sociedad." (11)

Si se respeta dicho orden, si tanto la autoridad como los particulares lo acatan debidamente, entonces se produce el orden público que en definitiva consiste en no violar las leyes de orden público; por lo que, "El fin inmediato del orden público es la seguridad jurídica por la que se protege la armonía proporcionada por un sistema normativo por el mismo Estado como por los particulares." (12) La ley debe ser considerada como reguladora de una conducta mínima a regir y al orden público como conducta reguladora de interés y derechos propios del individuo y de la sociedad.

(9) Citado por Pallares, Eduardo. Diccionario de Derecho Procesal Civil. Editorial Porrúa. - México 1977. Pág. 584.

(10) IDEM. Pág. 584.

(11) IDEM. Pág. 585

(12) La Autonomía de la voluntad en relación con el orden público. Ob.Cit. . Pág. 47

El orden público se debe entender en su tecnicismo jurídico y no por una idea o concepto equívoco, se ha dicho y con razón, "que - el concepto de orden público, más que una categoría jurídica, es un concepto político, por que connota una de las finalidades, que con caracter inmediato persigue el derecho; el orden dentro de la Sociedad." (13). Característica de esta connotación es la armonía la igualdad y la proporción, las que deberán operar cuando se exprese una disposición de orden público.

El orden público en el campo del Derecho, se debe adecuar al acto o hecho jurídico que tiende a regular o juzgar a través de ellos, puesto que el concepto de lo ilícito se relaciona estrechamente - con las leyes del orden público. Fundamentando esta idea, el artículo 1830 de la Ley Civil vigente, establece que, "Es ilícito - el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las -- buenas costumbres." Así mismo, el artículo 8 de la misma Ley preceptúa, "Los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas o de interés público serán nulos, excepto en los casos en que la Ley ordene lo contrario." La sanción del acto ilícito en sentido estricto, es la nulidad de acuerdo a estos preceptos, así en nuestra legislación civil, en el momento en que el juzgador interpreta una ley ordinaria, al hacer uso de su arbitrio judicial - va a imponer siempre la norma de orden público.

(13) IDEM. Pág. 49

Respecto a la aplicación de la ley, debemos distinguir dos tipos de disposiciones legislativas, las leyes de orden público y las - leyes de interés privado. La clasificación de las leyes, atendiendo al orden público y al orden privado, es aplicable a un precepto legal que protege directamente el interés de la sociedad o al interés de los particulares.

"Las leyes de orden público, tienen una fuerza imperativa absoluta (Jus Cogens), son irrenunciables por voluntad de los particulares y los sujetos destinatarios de una norma contenida en la ley, no gozan de la libertad que les permita, en la celebración de un acto jurídico, prescindir de la aplicación de un cierto precepto legal cuando éste es de orden público. Las leyes de interés privado tienen particular importancia en la voluntad de los particulares. En ellas gozan de libertad, de autonomía para ajustar los -- actos y negocios jurídicos que celebren, a una determinada disposición legal o a la norma contenida en otro precepto de ley, - - aplicables ambos, a elección del particular al acto que celebren." (14).

Algunos autores prefieren llamar a las leyes de orden público, - precepto de derecho coactivo y a las leyes de interés privado disposiciones de derecho voluntario, o sí, "así se quiere de derecho absoluto y de derecho relativo, de eficacia obligatoria incondicional o condicional. (Coviello, Nicolás. Doctrina de Derecho Civil. México 1938. Versión Castellana, Fernando Tena. Pág. 14)." - (15)

(14) Galindo Garfias, Ignacio. Derecho Civil. Parte General. Editorial Porrúa. México 1979. -- Pág. 134.

(15) Citado por Galindo Garfias, Ignacio. IDEM.

El orden público en relación con la Autonomía de la voluntad, reconocida por la Ley, es "que actuando los particulares en el ámbito de la Ley, pueden si con ello no lesionan el orden público o las buenas costumbres, introducir por su propia voluntad en el acto que realicen todas las variantes o modalidades que quieran, según su interés particular." (16).

Para fundamentar lo anterior, los artículos 6, 8 y 1839 del Código Civil vigente en forma global, expresan lo siguiente: "Todas las Ley tienen fuerza obligatoria por virtud de la cual su fiel observancia a todas las personas y en todos los casos comprendidos en el supuesto normativo el ordenamiento establece y garantiza el orden social, por la obediencia y sujeción de todos los miembros del grupo a la legislación vigente".

Ahora bien, "La voluntad de las partes no pueden atentar en contra del orden público, ni contra las buenas costumbres, los Romanos decían, Privaterum Conveticio Jure Público Num Derogar."(17). Las leyes de orden público se enuncian en forma de inexorable imperatividad, ya ordenando ya prohibiendo una determinada conducta.

El Derecho busca dar la paz social con fundamento en la justicia y por tal motivo, al existir las normas jurídicas, el Legislador debe tomar en cuenta, inspirándose en la esencia del Derecho y el bienestar de los grupos sociales, la fuente de esa paz social.

El italiano Roberto de Ruggiero, nos habla de la inspiración del legislador para lograr la paz social en base a la justicia jurídica

(16) García Maynes, Eduardo. Introducción al Estudio del Derecho. Editorial Porrúa. México 1977. Pág. 108.

(17) Margadant S. Guillermo F. Ob. cit. Pág. 307

ca, "Mas templada es la concepción reciente de quienes configuran el Derecho como un conjunto de normas inmutables y contingentes, - según el tiempo y el lugar, normas que representan los supremos - principios del Derecho, en los que el legislador siempre debiera inspirarse al dictar ésto. Estos principios no perpetuos o universales, sino dotados de un movimiento bastante lento que el Derecho Positivo, constituyen la justicia social o ideal, a la que debe mirar en un determinado momento el Legislador y de lo cual no es posible separarse sin elaborar leyes injustas. La determinación de esta justicia no debe abandonar el convencimiento íntimo y personal de los particulares, de lo contrario habría infinitos ideales variables, según juzgando la bondad intrínseca del Derecho Positivo constituido, se forma a su capricho, diverso a los demás, tal justicia en la convicción de la universalidad, en la que ella siente que es lo justo, que responde a sus necesidades - y a sus fines."(18)

El legislador al establecer la norma de orden público, que es el elemento que forma parte integrante de todas las instituciones - públicas y privadas, ha hecho la aclaración de que la norma de orden público va a otorgar derechos que son irrenunciables a diferencia de las normas de interés privado que otorga derechos renunciables a voluntad de los particulares.

(18) Introducción al Derecho Civil. 4a. Edición. Madrid 1967. Tomo I. Pág. 208

En la actualidad y desde hace algún tiempo las normas de Derecho Público intentan abarcar el campo de las normas del Derecho Privado - afectando los derechos de los particulares y restándole importancia a la autonomía de la voluntad de las partes en la relación -- contractual.

LA IRRENUNCIABILIDAD

La irrenunciabilidad, elemento jurídico que es parte integrante de diversas instituciones en el mundo del Derecho, se define como, - "Lo que es posible o prohibido renunciar." (19) Contrario sensu - de la irrenunciabilidad está la renuncia, que es, "Lo que puede -- renunciarse, dimitirse o dejarse voluntariamente." (20) Así tenemos que, la renuncia constituye el principio general jurídico y la excepción es la irrenunciabilidad.

En sentido lato, la renunciabilidad de los derechos presupone la voluntad libre, por lo que la renuncia siendo, "La dejación de -- una ventaja jurídica, mediante una declaración dirigida a tal efecto." (21) La irrenunciabilidad se debe entender como aquéllo que no puede transferirse a otra por renuncia.

Para entender la irrenunciabilidad es necesario saber que es la - renunciabilidad, por la que se entiende que, "Es la manifestación de la voluntad de un sujeto mediante la cual se desprende de un - bien, derecho o carga." (22) Esta idea tiene su fundamento en los artículos 6 y 7 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, así el artículo 6 expresa: "La voluntad de los particulares no - puede eximir de la obsevancia de la Ley, ni alterarla o modificaç la. Sólo pueden renunciarse los derechos privados que no afecten directamente al interés público, cuando la renuncia no perjudique

(19) Lienera, Bernardo. Comentarios del Código Civil. 2a. Edición. Buenos Aires 1978. Pág. 376

(20) IDEN. Pág. 327

(21) Enciclopedia Jurídica OMEBA. Tomo XVII. Pág. 244

(22) IDEN. Tomo XIII. Pág. 167

derechos de terceros." Conforme al artículo 7 que establece: -
"La renuncia autorizada en el artículo anterior, no produce --
efecto alguno sino se hace en términos claros y precisos, de --
tal suerte que no quede duda del derecho que se renuncia."

Sólo pueden renunciarse los derechos privados que no afecten -
al interés público, cuando la renuncia no perjudique a terceros
en sus derechos, es válida la renuncia de los derechos de los -
particulares, posibilidad que no priva a la Ley de su fuerza --
obligatoria.

La renuncia puede ser tácita o expresa, pero en ambos casos de-
be ser en términos claros y precisos respecto a lo que se renun
cia, siendo la voluntad propia del individuo y que no afecte al
interés público.

Para que la renuncia tenga caracter legal, es necesario que la-
autoridad competente la apruebe, así se expresa en el Dicciona--
rio del maestros Cabanellas al decir que, "Las funciones y de--
beres en donde la excusa para eximirse de aquéllas y de éstos,-
ya que requiere encontrarse en la circunstancia prevista, que--
rer renunciar y que la autoridad lo aprueba cuando ello lo exi-
ja y, ha de entenderse que son irrenunciables todas las accion
es que son imprescriptibles."(23) Se pueden renunciar los de-
rechos que prescriben en un futuro, más no a los que son impres-
criptibles.

(23) Derecho Usual. Tomo II. 8a. Edición. Buenos Aires 1974. Pág. 115

La renunciabilidad como es de imaginarse se relaciona estrechamente con el abandono de derechos que es, "La renuncia pasiva de - - ellos."(24) Se abandona un derecho cuando no se ejerce de manera expresa o tácita. Cuando un derecho envuelve conjuntamente una -- obligación, este abandono no surte efectos, tampoco la renuncia - que se haga de aquellas leyes en las que estén interesados el orden público y las buenas costumbres, o bien si la renuncia es en - contra o en perjuicio de terceros. En todas las legislaciones se regulan posibilidades de renunciar a derechos y generalmente se - establecen los casos en que ciertas cargas u obligaciones son -- irrenunciables por la imposibilidad o prohibición, ejemplo de éstos es, el artículo 321 del Código Civil de 1928, respecto a los alimentos.

En el Derecho Alemán, así como en nuestra legislación, en principio son renunciables todos los derechos privados, lo que constituye un contraste con el Derecho Público, pero también en el primero -- se dan los derechos renunciables.

"Tratándose de la pérdida y modificación de los derechos, se reconoce que la pérdida puede producirse por la extinción del mismo o por la separación del titular o en base a su voluntad."(25)

Entre los motivos de esta pérdida está la renuncia como, "La declaración de una ventaja mediante una declaración de voluntad dirigida a tal efecto."(26). Esta ventaja jurídica, puede ser en la renun

(24) IULM.

(25) Llenera, Bernardo. Ob. Cit. Pág: 328

(26) IOEM.

cia de un derecho o resultar, sin que medie un derecho de una regla jurídica que no surte efecto a favor de alguien, puede ser resultado de una disposición legal.

Goyena habló de la renuncia general de las leyes que no producen efecto alguno y, solo la renuncia de interés individual y dice, - "Para que la renuncia valga, ha de saber el renunciante qué es lo que renuncia y ésto no se sabe en las renunciaciones generales que -- vendría a ser un lazo para los incautos e ignorantes."(27).

Para que la renuncia surta efectos, debe ser la expresión de la - voluntad de aquél que renuncia y saber qué renuncia, lo cual solo es de interés del particular.

Recordemos que al renunciar al interés particular surge el principio general, de que las convenciones hechas en los contratos, forman ley para las partes. Esta interpretación encuentra mayor -- apoyo en el artículo octavo conforme al cual, "Los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas o de interés público serán nulos, excepto en los casos en que la Ley ordene lo contrario."

Al actuar dentro del ámbito particular sin lesionar el orden público o las buenas costumbres, podrán introducirse por su propia voluntad en el acto que realicen, todas las variantes o modalidades que quieran, según su particular interés.

(27) Compendio Goyena. Tomo II. Pág. 92
Citado por Caballenas, Guillermo, Ob.Cit. Pág. 92

La irrenunciabilidad siendo la condición legal que impide la renuncia a determinados derechos de interés público, así como el no lesionar los derechos de terceros. Y las leyes de orden privado siendo renunciables y las personas capaces de hacer una renuncia, pueden renunciar a todos los derechos establecidos en su interés particular, aunque sean eventuales y condicionales, pero no los establecidos en el interés de un conglomerado social en el que se afecta la ley de orden público, ya que éstos no son susceptibles de ser renunciados; se determina el campo de acción de las normas de orden público y las normas de interés particular.

CAPITULO SEGUNDO

LA PRORROGA DEL ARRENDAMIENTO EN LA DOCTRINA

ANTECEDENTES

INTERPRETACION DE LA DOCTRINA

ALCANCE DE LA PRORROGA

A N T E C E D E N T E S

La Prórroga es la institución jurídica de gran trascendencia en el contrato de arrendamiento; la doctrina la ha definido así, --- "Como el Derecho del arrendatario para continuar en el uso y disfrute del inmueble arrendado, por el tiempo que concede la ley, - un año."(28) La prórroga es el derecho que establece el legislador a favor del arrendatario que ha cumplido con sus obligaciones contractuales.

Algunos autores nos dicen acerca de la prórroga, "para que se pueda ejercer el derecho a la prórroga, es necesario que se cumplan con los requisitos que establece la norma."(29) Estos requisitos se derivan de la interpretación que se ha hecho del artículo 2485 del Código Civil de 1928 en la Doctrina, y son, un contrato vencido y que el inquilino esté al corriente en el pago de las rentas.

Para poder entender el derecho del arrendatario a la prórroga del contrato, haremos una remembranza de esta institución jurídica, - así interpretaremos, su nacimiento, requisitos, efectos y trayectoria de la misma en el arrendamiento.

En las legislaciones europeas, la prórroga se originó en el período de la guerra (1914-1918), por una necesidad, no de carácter ci

(28) De Pina, Rafael. Derecho Civil Mexicano. Vol. IV. 4a. Edición. Contratos en Particular. Editorial Porrúa, S.A. México 1978. Pág. 128.

(29) Citado por Pallares, Eduardo. Ob.Cit. Pág. 186.

vil sino de caracter militar .

En Francia se modificó la legislación de alquileres en el mes de marzo de 1918, que contiene preceptos que por primera vez beneficiaban a los inquilinos, como lo es, que una vez, "terminado el contrato del arrendamiento se le conceda un nuevo término en la posesión del inmueble, cuya fijación quedará sujeta a la voluntad soberana del legislador."(30) El derecho a la prórroga, reconocido por el Legislador como consecuencia de la guerra.

"Todos los problemas que la terminación de arrendamientos producían, afectaban el estado de ánimo de los combatientes aumentando así sus preocupaciones."(31) En estas circunstancias, los diferentes gobiernos previnieron esta situación, que en cierto modo mermaba la capacidad combativa de los soldados.

Por tal motivo se dictaron medidas protectoras para el arrendatario y sus familiares, mismas que se expresaron en leyes de emergencia de caracter provisional, como lo fue, "La Ley de arrendamientos de locación temporal de 1921 en Buenos Aires, Argentina; se excluye a la prórroga, lo cual ocasiona que las partes con artificios hagan valer este derecho como una excepción." (32). Se crea el arrendamiento llamado "locación temporal", éste es, -- que solo mientras dure la guerra estará vigente el contrato de arrendamiento como excepción a la generalidad de los demás contratos, puesto que solo a éstos es aplicable el derecho a la prórroga.

(30) Neri Acevedo, Eduardo. Breve comentario sobre el derecho de prórroga del contrato de arrendamiento. Textos UNAM. Pág. 86.

(31) Rezzonico, Luis María . Estudio de los Contratos II. Tercera Edición. Editorial Depalma. — Buenos Aires. 1969. Pág. 481.

(32) IDER. Pág. 482 y 483.

ga y no a la locación temporal.

Cuando no se trate de una locación por temporada, sino lisa y llanamente de una locación común y permanente, no puede el locador - invocar aquella denominación, que aparentemente resulta ser formal y permanente.

Al terminar la guerra, la falta de viviendas y la serie de problemas que surgieron para la administración pública, la gran cantidad de desahucios que se presentaron obligaron a los legisladores a reconocer a los arrendatarios el derecho a la prórroga, como un - beneficio si cumple con su obligación contractual.

En nuestra legislación civil nace el derecho a la prórroga el año de 1928, artículo 2485, olvidado por un tiempo, hasta que con -- una serie de Decretos en materia de arrendamiento se le da una -- nueva imagen.

En el Diario Oficial de la Federación del día 24 de septiembre de 1943, se publica el primer decreto que realmente se refirió a la prórroga del arrendamiento, que en su primer artículo decía: "Se prorrogue en el Distrito Federal en beneficio de los inquilinos, por el tiempo que dure la guerra, en el que se encuentra la República, - los contratos de arrendamiento de casa habitación que se encuen-- tren en vigor, ya se trate de celebrados a plazo fijo o por tiempo indeterminado." (33) Dadas las circunstancias del momento, probablemente esta medida resultó atinada, deteniendo así los aumen-

[33] Citado por Aguilar Carbajal, Leopoldo. Ob.Cit. Pág. 174

tos en el pago de la renta que hubieran hecho insostenible la situación de las familias que arrendaban casa habitación.

La Prórroga fue estatuida por el legislador, en beneficio de una categoría limitada de personas que gozan de ésta, siempre que se encuentren comprendidas en las situaciones abstractas que la ley regula. La ley prevé situaciones generales, que se concretan, -- cuando una o varias personas se encuentran precisamente dentro de estas situaciones a las que la ley reconoce o bien atribuye efectos jurídicos.

A continuación enunciaré todos y cada uno de los Decretos Presidenciales que en nuestro país se publicaron en materia de arrendamiento, haciendo hincapié sólo en los que se refieren al derecho a la prórroga de este contrato traslativo de uso.

En el Diario Oficial de la Federación del día 24 de julio de 1942, se publica el Decreto por el cual se previene que no podrán ser aumentadas las rentas en ningún caso; se establecen límites a los continuos aumentos de las rentas y a los abusos de los propietarios.

Como ya quedó establecido, el primer Decreto que realmente se refirió al derecho de prórroga de los contratos de arrendamiento -

fue el del 24 de septiembre de 1943, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 11 de noviembre del mismo año.

El artículo primero estableció que, "Se prorrogan en el Distrito Federal en beneficio de los inquilinos, por el tiempo que dure el estado de guerra en que se encuentra la República, los contratos de arrendamiento de casa habitación que se encuentren en vigor, ya se trate de los celebrados a plazo fijo o por un tiempo-determinado." (34). Este Decreto, suspendió la vigencia y aplicación de los artículos 2483 fracción I en su primera parte, 2484, 2478, y 2479 del Código Civil de 1928.

Los locales destinados al comercio o industria quedaron fuera del alcance de este Decreto en lo que se refiere a la duración del contrato, ya que son disposiciones aplicables a locales destinados a la habitación; por lo que toca a las rentas, si hacemos una interpretación gramatical del artículo primero del Decreto del 10 de julio de 1942, no debieron aumentarse por no haberse derogado este Decreto, de lo cual como ya se mencionó, hace referencia a las rentas de casas, departamentos, viviendas y cuartos alquilados a cualesquiera otros locales susceptibles de alquiler o arrendamiento.

El Decreto del 27 de enero de 1944, solo hizo referencia al arrendamiento de edificios para escuelas, siempre que los contratos hubieran sido celebradas por el Gobierno Federal.

(34) Citado por Sánchez Medel, Ramón. De los Contratos Civiles. 2a. Edición. Editorial Porrúa, S.A. México 1973. Págs. 200 y 206.

El Decreto del 5 de enero de 1945, se refirió únicamente a los -- arrendamientos de locales destinados a: "misceláneas, estanquillos, recauderías, tortillerías, huverías, fruterías, molinos de nixtamal cremerías, carbonerías y expendios de pan." (35)

Este Decreto fue expedido con el objeto de proteger económicamente, no a los arrendatarios, sino a las personas que efectuaban compras en los establecimientos que se mencionan con el propósito de establecer una clasificación de los locales comerciales, pues si bien se refiere a carbonerías, fruterías, etc., dejó muchos giros comerciales que también expedían artículos de primera necesidad como lo son, medicinas y ropa.

Un nuevo Decreto fue expedido por el H. Congreso de la Unión de fecha 11 de febrero de 1945, cuyo contenido fue similar a los anteriores, pero con sus variantes, los locales que se afectó fueron:

- a.- Casas o locales destinados para la habitación del inquilino y sus familiares.
- b.- Casas o Locales destinados a talleres familiares, y
- c.- Casas o Locales destinados de trabajadores a domicilio." (36)

Se exceptuaron aquellos contratos cuyos precios fueron superiores a trescientos pesos mensuales; la Ley prohibió los aumentos de -- las rentas de los locales enumerados arriba y ordenó la prórroga de -

(35) IDEN. Págs. 204

(36) IDEN. Pág. 705

los contratos, los sujetos beneficiados fueron de las clases media y baja. Se permitieron aumentos en las rentas en caso de mejoras a la propiedad que así lo justificarán, siendo la Autoridad Judicial quien decidirá, oyendo al Ministerio Público.

En caso de desocupación del inmueble, al celebrar un nuevo arrendamiento, éste debería estipular una renta igual a la que pagara el anterior inquilino.

El Gobierno del Distrito Federal fue autorizado para conocer de las violaciones al Decreto a través de un órgano que debía determinar, sin perjuicio de la autoridad judicial, dichas violaciones teniendo facultad para imponer a los infractores multas equivalentes al aumento del alquiler en un año; las disposiciones citadas tuvieron carácter de norma de orden público con el objeto de hacerlas irrenunciables.

El órgano que debía conocer de las violaciones al Decreto recibió el nombre de Oficina de Quejas del Departamento del Distrito Federal, fue creada por acuerdo del 16 de marzo de 1947, publicado en el Diario Oficial del día 6 de mayo, y debía conocer de:

1. Todas las denuncias o quejas formuladas por el público con motivo de las irregularidades o faltas cometidas por funcionarios o empleados del Departamento del Distrito Federal.
2. Deficiencias en los servicios públicos a cargo del mismo, y-

3. Cualquier violación a las disposiciones legales del propio Departamento del Distrito Federal."(37). Lo que debe entenderse en contra de la prórroga del contrato de arrendamiento.

Este Decreto fue derogado el 31 de diciembre de 1947, mismo que prorrogó por un año los contratos de arrendamiento enunciados en el anterior Decreto, impidiendo los aumentos de las rentas excepto de aquéllos que fuesen mayores de treinta mil pesos.

Sólo permite una causa de rescisión del contrato; en caso de que el arrendatario sin consentimiento del arrendador, cediera sus derechos o subarrendara el inmueble arrendado.

Se creó una comisión integrada por tres personas designadas por el Jefe del Departamento del Distrito Federal, misma que debería estudiar el aumento de las rentas en base a las mejoras hechas a la propiedad, en aquellos casos que se justificaran plenamente, tomando en cuenta la capacidad económica del arrendatario, y así autorizar el aumento respectivo.

El corolario de todas las leyes sobre arrendamiento es el Decreto del 24 de Diciembre de 1948, publicado en el Diario Oficial de la Federación del día 30 del mismo mes, similar a sus predecesores, atacado por los propietarios de inmuebles, por considerarlo un dique al aumento de las rentas. Como consecuencia de-

(37) Decreto que prohíbe los aumentos de las rentas de los contratos de arrendamiento que estén vigentes. Diario Oficial de la Federación del 11 de febrero de 1946.

diversos factores, principalmente de la anormal situación derivada de la última guerra mundial, el precio de la renta de fincas urbanas, así como diversos artículos de primera necesidad, aumentaron considerablemente en los últimos años, sin que los ingresos de la clase media trabajadora en general, hayan experimentado en forma paralela aumentos considerables, por lo que con el fin de proteger a estos sectores de población, se promulgó el Decreto -- del 24 de Diciembre de 1948, que en su articulado expuso lo si- -- guiente:

"Artículo Primero.- Se prorrogan por ministerio de ley, sin alteración de ninguna de sus cláusulas, salvo lo que dispone el artículo siguiente, los contratos de arrendamiento de las casas o locales que enseguida se mencionan:

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

Las personas beneficiadas fueron las mismas del Decreto de 1947, agregándose los que ocupaban locales destinados al comercio o industria, "en virtud de este precepto se suspendió la aplicación de los artículos 2398, segundo párrafo de la fracción I, primera

parte del artículo 2483, 2478 y 2485 del Código Civil de 1928, toda vez que al prorrogarse por dicho Decreto los contratos a que se refiere el mismo, éstos pueden exceder del plazo fijado por el párrafo segundo del numeral 2398."(38).

Al encontrarse prorrogados por ministerio de ley estos contratos resultaría innecesario el ejercicio del derecho que concede el artículo 2485 del citado ordenamiento jurídico.

"Artículo Segundo.- No quedan comprendidos en la prórroga que establece el artículo anterior, los que se refieren a:

- 1.- Casas destinadas a la habitación, cuando las rentas en vigor a la fecha del presente Decreto, sean mayores de trescientos pesos.
- 2.- Casas o locales que el arrendador necesite habitar u ocupar para establecer en ellas una industria o comercio de su propiedad, previa justificación ante los Tribunales,"

Por Decreto del día 30 de Noviembre de 1951, se adiciona a éste artículo una fracción en los siguientes términos: "3.-Las casas o locales destinados a cantinas, pulquerías, centros de vicio, explotación de juegos permitidos por la ley, y salones de espectáculo públicos, como teatros, cinematógrafos y circos." (39).

(38) Citado por Sánchez Medel, Ramón. Ob. Cit. Pág. 205.

(39) Citado por Aguilar Carbajal, Leopoldo. Ob.Cit. Pág. 152

La prórroga ya no fue absoluta como en anteriores Decretos, puesto que permite la terminación del contrato en caso de que el -- arrendador necesite habitar su casa.

Anteriormente se daba el caso de que el dueño del inmueble arrendado se veía en la necesidad de arrendar a su vez otro para habitarlo, ya que estaba imposibilitado para habitar el suyo. Al adicionarse la fracción que se comenta, se deja sin protección a -- los arrendatarios que se dedicaban a la explotación del vicio.

"La forma fehaciente de hacer saber al arrendatario que el arrendador desea habitar u ocupar la casa o local arrendado, puede ser por cualquier medio que haga fé en juicio, y por lo tanto, podrá llevarse a cabo por medio de Notario Público, por conducto de la autoridad judicial en vía de jurisdicción voluntaria, o bien, directamente por el arrendador al arrendatario ante tres testigos."(40)

Si al vencimiento del plazo convenido, el inquilino no desocupa la localidad arrendada, el arrendador puede ocurrir ante los Tribunales a demandar la terminación del contrato y como consecuencia la entrega y desocupación del inmueble.

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

(40) Becerra Bautista, José. El Proceso Civil en México. Editorial Porrúa, S.A. México 1979. -- Pág. 268.

A.- De más de \$ 100.00 a \$ 200.00 hasta un 10 %

B.- De más de \$ 200.00 a \$ 300.00 hasta un 15 %

Las rentas que no excedan de \$ 100.00 no podrán ser aumentadas."

Los aumentos que estableció este artículo, no rigieron para los locales destinados al comercio o industria, cuyas rentas quedaron congeladas.

El fin de este artículo fue el de proteger al inquilino, que en su gran mayoría de acuerdo con el monto de la renta eran de recursos económicos muy limitados, pero a pesar de ésto, el precepto que se comenta fue muy injusto, ya que los aumentos que permite son ridículos comparados con la elevación de precios. Antes de entrar en vigor el primer decreto que prohibía el aumento de renta, existía cierta compensación entre lo que ganaba una persona de la clase media y la renta que pagaba, pero con los constantes aumentos en las rentas, ya no hubo equidad.

"Artículo Cuarto.- La prórroga a que se refieren los artículos anteriores, no priva a los arrendadores del derecho de pedir la rescisión del contrato y la desocupación del predio, en los casos -- previstos por el artículo séptimo de esta ley."

"Artículo Quinto.- En los casos previstos en el inciso segundo -- del artículo segundo, los arrendatarios tendrán derecho a una compensación por la desocupación del local arrendado, que consistirá en:

- Pedir del alquiler de tres meses, lo equivalente en renta, -- cuando el arrendamiento fuera local destinado a casa-habitación.
- La cantidad que fijen los Tribunales competentes, tratándose de locales destinados a comercios e industrias.
- Para los casos que se mencionan en los incisos anteriores, -- se tomarán los siguientes elementos: los guantes que hubiera pagado el arrendatario, el crédito mercantil de que éste goce, la dificultad de encontrar un nuevo local y las indemnizaciones que en su caso deba pagar a los trabajadores a su servicio, conforme a la resolución que dicten las autoridades de trabajo."

"Artículo Sexto.- cuando el arrendador haga uso del derecho que le concede el inciso dos del artículo segundo, deberá hacerlo saber al arrendatario de manera fehaciente, con tres meses de anticipación, si se trata de casa-habitación y de seis meses si se trata de locales para comercio o industria.

El arrendatario no está obligado a desocupar el local arrendado, -- en los plazos fijados por el párrafo anterior, mientras el arrendador no garantice el pago de la compensación a que se refiere el artículo quinto."

Considero que fue injusto que el arrendador tuviera la obligación de dar una compensación al arrendatario por que desocupara el in-

mueble arrendado, puesto que vencido el término del contrato, el arrendatario tiene la obligación de entregar y desocupar la localidad arrendada.

El término de tres meses para desocupar el inmueble arrendado si se trataba de casa-habitación, y el de seis meses, en caso de que fuese una industria o local comercial, fue justo y razonable, -- tanto para el arrendador como para el inquilino.

"Artículo Séptimo.- Procede la rescisión del contrato de arrendamiento en los siguientes casos:

- 1.- Por la falta de pago de tres mensualidades, a no ser que el arrendatario exhiba el importe de las rentas adeudadas y de las costas causadas antes de que se lleve a cabo la diligencia de lanzamiento.
- 2.- Por el subarriendo total o parcial del inmueble, sin consentimiento expreso del propietario.
- 3.- Por traspaso o cesión expresa o tácita de los derechos derivados del contrato de arrendamiento sin la expresa conformidad del arrendador."

Los incisos transcritos concuerdan con la fracción IV del artículo 2489 del Código Civil vigente, en relación con el 2480, que -- prohíbe al arrendatario subarrendar todo o en parte la localidad, así como el ceder sus derechos sin consentimiento del arrendador, Los inquilinos hacen el traspaso o la cesión sin que el arrendador se de cuenta, alegando que son familiares de éste, y así evi-

tan la rescisión del contrato.

- 4.- "Por destinar el arrendatario, sus familiares o el subarrendatario, el local arrendado a usos distintos de los convenidos en el contrato de arrendamiento."

Esta causa de rescisión, nos recuerda al artículo 2489, fracción-II en relación al artículo 2425, fracción III.

- 5.- "Por que el arrendatario o el subarrendatario lleve a cabo, - sin el consentimiento del propietario, obras de tal naturaleza que altere substancialmente a juicio de peritos, las condiciones del inmueble."

Esta fracción concuerda con el numeral 2441 del Código Civil de 1928, con la variante de que, conforme a éste, el cambio de forma puede demostrarse por medio de testigos o por cualquier otra prueba conducente, la sanción consiste en restablecer la cosa arrendada, entregándola en el estado en que la recibió el inquilino, --- quien responde además de los daños y perjuicios que hubiera causado. Esta fracción circunscribe a la prueba pericial únicamente, a la determinación de si las obras ejecutadas por el inquilino han alterado las condiciones del inmueble, sólo en este caso procede la rescisión.

- 6.- "Cuando el arrendatario, familiares, sirvientes o subarrendatarios causen daños al inmueble que no sean consecuencia normal del uso a que esté destinado el inmueble."

El arrendatario está obligado a responder de los daños causados, - pagando los mismos, por variar la forma de la cosa arrendada. (Arts. 2425, Fracc. II y 2441).

- 7.- "Cuando la mayoría de los inquilinos de una casa soliciten, - con causa justificada al arrendador la rescisión del contrato respecto de alguno o algunos de los inquilinos."

- 8.- "Cuando la finca se encuentre en estado ruinoso que haga necesaria su demolición total o parcial a juicio de peritos".

- 9.- "Cuando las condiciones sanitarias de la finca exijan su desocupación a juicio de la autoridad sanitaria".

El artículo 131 de la Ley sanitaria, ordena la desocupación del - inmueble, cuando a juicio de peritos, se amenace de manera grave la vida o la salud de las personas que la ocupan o bien constituya un peligro a la salud pública.

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

Es lógico y justo que si el contrato se rescinde por causas imputables al arrendatario, el arrendador no tenga obligación de pagar al inquilino indemnización alguna.

"Artículo Noveno.- Serán nulos de pleno derecho los convenios que en alguna forma modifique el contrato de arrendamiento, en contra vención a las disposiciones de esta ley. Por tanto no producirán ningún efecto jurídico los documentos de crédito suscritos por el inquilino, con el objeto de pagar rentas mayores que las autorizadas por la ley."

Característica esencial de los títulos de crédito es, que son autónomos y abstractos, así mismo ninguna ley local puede derogar a una ley federal como es el caso de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito.

TRANSITORIOS.- UNICO.- "La ley entró en vigor el 1o. de enero de 1949, derogando el Decreto de Diciembre de 1947, así como a los artículos del Código Civil y Procedimientos Civiles que se le opusieran. Se ordenó el sobreseguimiento de los juicios de terminación previstos en el artículo primero, en la etapa procesal en que se encontraran, podrían los interesados hacer valer sus derechos." (41)

(41) Decreto del 24 de diciembre de 1948 que prorroga los contratos de arrendamientos por ministerio de ley que estén en vigor y que comprenda el mismo. Diario Oficial de la Federación del 30 de diciembre de 1948.

No se trata de una derogación en el sentido jurídico de la palabra, sino que sólo se suspendió la aplicación de los artículos -- del Código Civil y del de Procedimientos Civiles, que se opusieron a las disposiciones contenidas en el citado Decreto, mientras duró su vigencia, lo cual se aplicó a los arrendamientos mencionados en el artículo primero del Decreto, pues por lo que se refiere a todos los demás arrendamientos siguieron reglamentándose por los artículos relativos del Código Civil y de Procedimientos Civiles.

INTERPRETACION EN LA DOCTRINA.

En el Código civil de 1928, la prórroga del Contrato de Arrendamiento fue establecida en el artículo 2485, cuya aplicación fue suspendida a partir de la promulgación del Decreto Presidencial del 24 de septiembre de 1943, que prorrogaba los contratos de arrendamiento por el tiempo que durara el estado de guerra en que se encontraba la República, al igual que el Decreto del 24 de diciembre de 1948, fueron los únicos que se refirieron a la prórroga, otorgando el derecho de continuar en el uso y goce del inmueble, por el tiempo que la ley establece.

Los demás Decretos sólo hicieron mención a la congelación de rentas, esto es, que durante el estado de guerra en que se encontraba la República, las rentas no serían aumentadas mientras el contrato estuviera vigente, así como en la renovación o prórroga del mismo.

Para entender la interpretación que ha hecho la Doctrina del derecho a la prórroga del contrato de arrendamiento, recordemos el concepto de este contrato traslativo de uso, que al inicio de nuestro trabajo expresamos (Art.2398), del cual sobresale un elemento, la temporalidad; no es lo mismo decir que el contrato es temporal, a que el arrendamiento deba tener una duración fija, el contrato al ser temporal no señala ni máximo ni mínimo de dura---

ción y al ser por tiempo determinado, se establece la vigencia -- del contrato, ésto es, "un día cierto de vencimiento, el cual no podrá exceder de 10 años para la habitación, de 15 para el comercio y de 20 años para la industria. El contrato de arrendamiento al tener un día cierto de vencimiento, se puede prorrogar, renovar o en su caso operar la tácita reconducción, en estos casos estaríamos en presencia de un contrato celebrado por tiempo indefinido, el cual no tiene duración mínima ni máxima, salvo que el -- arrendador notifique al arrendatario su deseo de dar por terminado el contrato, con anticipación de dos meses si es finca urbana y de un año si es finca rústica (Art.2478)." (42) Luego entonces, se establece el día de vencimiento del contrato, la razón de ser de que se señale un límite a la vigencia del contrato, es que en los arrendamientos muy prolongados se deprecia la propiedad, ya que existen casos en que el uso y goce del inmueble es por tiempo indeterminado; en los muy breves, el arrendatario buscará disfrutar al máximo el uso y goce del inmueble arrendado, pagando una renta inferior al deterioro que pueda causar a la habitación -- arrendada, mientras que el arrendador estipulará una renta que -- pueda compensar las erogaciones que necesite hacer para dar de -- nuevo el inmueble en arrendamiento conforme a derecho, sin embargo, ésto no sucede, ya que el costo de las erogaciones generalmente es mayor que la renta recibida durante la vigencia del contrato.

(42) Citado por Lozano Moriega, Francisco. Cuarto curso de Derecho Civil. Contratos. México 1982. Editado por la Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C. Pág. 331.

"La ley prevé situaciones generales que se concretan y personalizan, cuando una o varias personas se colocan precisamente dentro de las situaciones a las que la ley atribuye o reconoce efectos jurídicos."(43). El legislador establece la prórroga en beneficio de una categoría limitada de personas, que al cumplir con los supuestos que establece la norma, gozarán de ese beneficio al encontrarse en la situación jurídica abstracta.

Bonnecase, comentó al respecto de la situación jurídica abstracta, "tomadas en si mismas, consideradas objetivamente, se podrá decir que no son otra cosa que cuadros sociales creados por la ley y en los cuales no entran o no son susceptibles de entrar, sino aquéllos que reúnen ciertas condiciones; la situación jurídica abstracta, se caracteriza por estar desprovista de consecuencias prácticas para sus beneficiados, es la ley funcionando verdaderamente en provecho de una persona determinada, como lo revela la situación concreta, ésta tiene su base en un acto o hecho jurídico, que ha - - - puesto en movimiento a la ley que se trate."(44)

La situación jurídica abstracta es una forma teórica para beneficiarse eventualmente con una ley, y la situación jurídica concreta es una realidad.

El derecho a la prórroga del contrato de arrendamiento es la - - -

- (43) Colín Ambrosio y Capitant H. Curso elemental de Derecho Civil Tomo VI. Contratos Usuales. - Traducción Desoñilo de Buen. Editorial Reus, Madrid 1925. Pág. 178.
 (44) Bonnecase, Julián. Elementos del Derecho Civil. Tomo II. Derecho de las Obligaciones. Contratos. Traducción José M. Cajica. Puebla, México 1945. Pág. 526.

excepción a la regla de la expiración del término del contrato en un plazo fijo, "El principio de que el arrendamiento termina de pleno derecho a la expiración del término fijado sin que sean necesarios, el despido mediante ciertas excepciones, la primera de ellas se deriva de las múltiples disposiciones legislativas, que desde la guerra de 1914, han organizado la prórroga de los arrendamientos; el contrato de arrendamiento continúa en ejecución, ya bajo las mismas condiciones ya bajo nuevas condiciones, por un -- tiempo complementario fijado por la ley."(45)

Cuando la ley se expresa claramente, el intérprete ante todo debe estar a su texto, puesto que no existe obscuridad ni contradicción.

El derecho a la prórroga del contrato de arrendamiento en su interpretación y aplicación presenta dos problemas, el primero de ellos estriba en determinar si el derecho que se concede al arrendatario puede ejercerse tanto en los contratos por tiempo determinado como en los contratos por tiempo indeterminado, o si únicamente es aplicable en una de estas dos clases de contratos.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver los primeros amparos que ante ella se interpusieron y en los que se plantea el problema que comentamos, admitió que la prórroga a que se refiere el multicitado derecho, procedía en los contratos por tiempo de terminado como en los de tiempo indeterminado.

(45) Planiol, Marcelo y Ripert Jorge. Tratado práctico del Derecho Civil Francés. Tomo X. Los -- Contratos Civiles. la. parte. Cultural, S.A. Habana Cuba 1946. Traducción Mario Díaz Cruz. Pág. 789 y 790.

En este sentido pronunció la Corte las ejecutorias publicadas en - el Semanario Judicial de la Federación, cuyo sumario a continuación transcribo:

"Arrendamiento, Prórroga del.- La ley civil previene que el inquilino tiene derecho a que se le prorrogue su contrato de arrendamiento, cuando el mismo se haya vencido, este vencimiento puede ser fatal, en virtud de haberse convenido el tiempo de su duración o puede verificarse por la voluntad de los contratantes, en estas condiciones el derecho a la prórroga del arrendamiento, sin distinguir si el contrato se celebró por tiempo determinado o indeterminado."

(Tesis jurisprudencial número 86 en el Semanario Judicial de la Federación, de la jurisprudencia de la Tercera Sala hasta 1940).

Esta fue la última ejecutoria que pronunció la Suprema Corte de - Justicia de la Nación, sin distinguir que la prórroga del contrato de arrendamiento sea sólo para los contratos por tiempo determinado o bien por tiempo indeterminado.

A partir de 1943, nuestra máxima autoridad judicial cambió totalmente su criterio, para establecer que el artículo 2485 que preceptúa el derecho a la prórroga sólo es aplicable a los contratos de arrendamiento por tiempo determinado.

"Arrendamiento, Prórroga del Contrato de.- El artículo 2485 del Código Civil del Distrito Federal, que dispone que vencido un contrato de arrendamiento tendrá derecho el inquilino siempre que este al corriente en el pago de la renta a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato, sólo es aplicable tratándose de arrendamientos por tiempo determinado."

(Tesis jurisprudencial número 132 en el Semanario Judicial de la Federación, de la Tercera Sala hasta 1975).

Sin embargo consideró que en la forma como se encuentra redactado el citado artículo 2485, no se desprende que se refiera exclusivamente a los contratos por tiempo determinado, ni que, excluya a los contratos por tiempo indefinido.

"Las ejecutorias que apoyan el criterio de que la prórroga procede en las dos clases de contratos, ambos tienen vencimiento, con la diferencia de que en unos se conoce por anticipado desde el momento de su celebración y en otros se determina a voluntad de una de las partes mediante la notificación que en tal sentido se haga a la otra." (46)

Juridicamente hablando, una modalidad, no puede ser tomada como base para hacer una distinción que la ley no ha hecho del derecho que comentamos, luego entonces recordemos que, en donde la ley no distingue nosotros no debemos distinguir.

(46) Zamora y Valencia, Miguel Angel. Contratos Civiles. Editorial Porrúa, S.A. México 1981. Págs. 160 y 161.

Un último problema que presenta la aplicación e interpretación -- del derecho a la prórroga del contrato de arrendamiento es, saber en qué momento debe solicitarse el citado derecho, debido a que -- el artículo 2485 no expresa si debe ejercerse antes de que haya -- vencido el contrato o después: La Doctrina, como ya quedo establecido al principio de mi estudio de éste capítulo, señala como requisito para que nazca el multicitado derecho a la prórroga, un -- contrato vencido, ésto es, ejercer este derecho una vez que haya vencido el contrato, empero, la Suprema Corte de Justicia de la -- Nación, no lo ha considerado así, y estableció la siguiente ejecución:

"Arrendamiento, Prórroga del Contrato de.- El derecho concedido al arrendatario para pedir que se prorrogue el arrendamiento por el término de un año, -- debe ejercerse cuando todavía esté en vigor el contrato por que lo que no existe no puede prorrogarse."

(Tesis jurisprudencial número 88, jurisprudencia de la Tercera Sala hasta 1975. Pág. 263).

El criterio de la Suprema Corte de Justicia de la Nación es el correcto, por la razón de que toda vez que un contrato de arrendamiento ha vencido deja de tener existencia jurídica.

ALCANCE DE LA PRORROGA

El vencimiento del plazo de vigencia del contrato de arrendamiento no pone fin al contrato, puesto que se puede prorrogar. Existe la prórroga convencional y la prórroga legal: La prórroga convencional se presenta por el acuerdo tácito entre las partes de este contrato de tracto sucesivo, luego entonces estaremos frente a la -- Táctica Reconducción, puesto que, al momento en que ha vencido el -- término del arrendamiento, el inquilino continúa en el uso y goce del inmueble sin oposición del propietario. El silencio del -- arrendador y la actitud del arrendatario es interpretada por el -- legislador como un acuerdo tácito para renovar y prolongar el contrato por tiempo indefinido, en caso de ser finca urbana (art. -- 2487), y por un año más, si se trata de finca rústica. (art. 2486).

La prórroga legal del contrato, se presenta en los casos en que, -- los contratos de arrendamiento a plazo fijo están sujetos al régimen común de todo arrendamiento, esto es, que el arrendatario tiene derecho a la prórroga del contrato, por disposición expresa de la ley. (art. 2485).

Desde el nacimiento del derecho a la prórroga del contrato de arrendamiento como hasta la actualidad, y aún más con el Decreto del 24 de diciembre de 1948, que prorrogó los contratos que estuvieran vigentes por ministerio de ley, éste derecho está sujeto a las siguientes condiciones:

- 1.- Es un beneficio para el arrendatario, quien debe solicitarla expresamente.
- 2.- La petición del arrendatario debe hacerse antes y no después de que fenezca el plazo del arrendamiento.
- 3.- Para que proceda la prórroga de un año, es menester que el inquilino se encuentre al corriente en el pago de las rentas al momento de solicitar dicha prórroga.

La prórroga del contrato de arrendamiento tiene como fin, conceder al arrendatario el plazo de un año para preparar la entrega y desocupación de la localidad arrendada. La Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha establecido que la prórroga sólo es aplicable a los arrendamientos a plazo fijo, mientras que los arrendamientos de plazo indeterminado, rige el plazo posterior que puede ser el lapso legal de dos meses en el caso de que las partes así lo hayan convenido. (art. 2478 y 2479).

Ante la petición de la prórroga del arrendamiento, el arrendador puede optar por, allanarse a dicha petición, pero con la exigencia del pago en un aumento del 10% en la renta, comprobando para-

ello que los alquileres han aumentado en la zona de que se trate después de celebrado el arrendamiento, o bien, oponerse a la citada petición, siempre que manifieste el arrendador su deseo de habitar la casa o cultivar la finca objeto del contrato; en este caso no es necesario probar que el arrendador quiera ocupar la finca, empero si una vez desocupada ésta, el propietario no la ocupa o la cultiva, puede el arrendatario demandarlo por el pago de daños y perjuicios que le cause.

CAPITULO TERCERO

DERECHO VIGENTE MEXICANO

LA PRORROGA DEL ARRENDAMIENTO EN EL CODIGO
CIVIL DE 1928.

EL ARTICULO 2448 REFORMADO DEL CODIGO CIVIL
VIGENTE.

INTERPRETACION DEL ARTICULO 2448 REFORMADO
DEL CODIGO CIVIL VIGENTE.

ALCANCE Y APLICACION DEL ARTICULO 2448
REFORMADO DEL CODIGO CIVIL VIGENTE.

LA PRORROGA DEL ARRENDAMIENTO EN EL CODIGO CIVIL DE 1928.

El Código Civil de 1928, regula una modalidad que no existía en legislaciones anteriores, referente a la prórroga obligatoria o prórroga legal del contrato de arrendamiento, que se ha definido como aquélla que consagra un derecho a favor de los arrendatarios para continuar en el uso y goce del inmueble arrendado, por el término que la ley establece, vencido el plazo pactado en el contrato por las partes o bien de acuerdo a la ley.

El artículo 2485 del ordenamiento jurídico citado, preceptúa que: "Vencido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el inquilino, siempre que esté al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato. Podrá el arrendador aumentar hasta un diez por ciento la renta anterior, siempre que demuestre que los alquileres en la zona de que se trate han sufrido un alza después de que se celebró el contrato de arrendamiento.

Quedan exceptuados de la obligación de prorrogar el contrato de arrendamiento los propietarios que quieran habitar la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido."

La Doctrina, como ya quedó establecido, ha expresado que el citado precepto, establece el derecho a la prórroga del contrato de -

arrendamiento, a que tiene derecho el inquilino, si cumple con -- los supuestos que dispone el numeral 2485, ésto es, que el arrendatario esté al corriente en el pago de las rentas y un contrato vencido, para que se prorrogue el contrato por un año más en el uso y goce del inmueble arrendado por el inquilino.

Ahora bien, a simple vista, se desprende que la prórroga se debe solicitar una vez que haya vencido el plazo del contrato, ya que los términos de su redacción son, "Vencido un contrato de" Aquí aparece el verbo vencer en participio pasado, por lo que, de acuerdo con la interpretación gramatical, podría deducirse que de be ejercerse el derecho a la prórroga, una vez que haya vencido el contrato de arrendamiento, empero, recordemos lo establecido en la Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación al determinar que sólo se puede prorrogar lo que existe y no lo que no existe, por la razón de que toda vez que un contrato ha -- vencido deja de tener existencia jurídica.

El término de "Vencido un contrato de", que emplea el numeral 2485 del Código Civil vigente, debe interpretarse como el momento a partir del cual debe empezar a producir efectos la prórroga.

El derecho a la prórroga sólo es aplicable a los contratos por -- tiempo determinado, así lo ha establecido nuestro máximo Tribunal, empero nosotros estimamos que en los contratos por tiempo indeterminado una vez que cualesquiera de las partes da el aviso previo transcurre el término fijado, se vence el contrato de arrendamien

to, y que hasta el momento en que vence, por el transcurso de dos meses o de un año, según sea de finca urbana o rústica, es cuando tendrá lugar la prórroga autorizada por el artículo 2478, en relación con los artículos 2479, 2483 Fracción I y 2484 del Código Civil vigente, llegamos a la conclusión de que el derecho a la prórroga es aplicable tanto a los contratos por tiempo determinado como a los de tiempo indeterminado.

En materia procesal al aplicar el artículo 2485, se desconoce en qué momento ha de ejercerse el derecho a la prórroga, por lo que, el arrendatario debe estar a lo que la Corte ha establecido, y es que, se debe solicitar aquélla cuando el contrato esté en vigor.

EL ARTICULO 2448 REFORMADO DEL CODIGO CIVIL VIGENTE.

El arrendamiento en su modalidad para la habitación es uno de los contratos que ha merecido la atención del Legislador, por los problemas que suscita en la práctica, debido a ésto se publican en el Diario Oficial de la Federación del día siete de febrero de 1985, las Reformas al Capítulo IV del Título sexto de la segunda parte del libro cuarto del Código Civil para el Distrito Federal intitulado, "Del Arrendamiento de Fincas Urbanas", que comprende los artículos 2448 a 2452, mismos que a excepción del 2448 que fue reformado, siguen vigentes.

El Decreto Presidencial de Reformas y adiciones a diversas disposiciones relacionadas con inmuebles en arrendamiento, en su primer artículo establece las reformas al capítulo cuarto intitulado, "Del Arrendamiento de Fincas Urbanas destinadas a la habitación", en lugar de, "Del Arrendamiento de Fincas Urbanas", con lo que el legislador redujo la aplicación de este capítulo, exclusivamente para el arrendamiento destinado a la habitación.

El artículo 2448 reformado establece que, "Las disposiciones de este capítulo son de orden público e interés social. Por tanto son irrenunciables y en consecuencia, cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta." Como ya quedó establecido --

existen dos tipos de disposiciones legislativas, las leyes de orden público y las leyes de interés privado, estas dos clases de leyes otorgan derechos, que en el interés público son irrenunciables y en el interés privado son renunciables.

El artículo 2448 A, dispone que, "No deberá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la ley de la materia." El precepto transcrito es similar en su redacción al artículo 2448 del Código Civil de 1928 antes de su reforma en 1985, el cual establecía, "No podrá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad exigidas por el Código Sanitario." Por lo que se puede observar es que el actual artículo 2448 A, remite a la ley de la materia y anteriormente se remitía al Código Sanitario en sus artículos 121 al 132, por lo que esta reforma es benéfica, ya que en un caso concreto el Código Sanitario (actualmente Ley de Salud), no es la única ley que regula las disposiciones de salubridad e higiene, aunque si la primordial.

Existe una diferencia gramatical, y es que, el artículo 2448 A, -- utiliza el verbo "Deber" y el artículo 2448 del Código Civil de -- 1928 utiliza el verbo "Podrá", lo cual no afecta en nada el espíritu del precepto que comentamos, puesto que, se trata de una prohibición de dar en arrendamiento una localidad que no reúna las -- condiciones de salubridad e higiene necesarias para ser habitable.

El artículo 2448 B, estatuye que, El arrendador que no haga las obras necesarias que ordena la autoridad sanitaria correspondiente como necesarias para que una localidad sea habitable e higiénica, es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por esa causa." Este artículo es similar en su redacción al artículo 2449 del Código Civil de 1928, que preceptúa, "El arrendador -- que no haga las obras que ordene el Departamento de Salubridad Pública como necesarias para que una localidad sea habitable e higiénica, es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por esa causa." Así mismo, el artículo 2451 tiene relación con el artículo 2449 citado, que dispone, "No puede renunciarse anticipadamente el derecho de cobrar la indemnización que concede el artículo 2449".

Existe una diferencia entre el artículo 2449 y el artículo 2448 B y es que este último habla de, "...la autoridad sanitaria correspondiente..", puesto que existen diversas autoridades que establecen las condiciones de salubridad e higiene, obligando al arrendador a indemnizar al arrendatario por los daños y perjuicios que sufra por esa causa.

El artículo 2448 C, dispone 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 la

renta." Como novedad al contrato de arrendamiento destinado a la habitación, la duración mínima será de un año forzoso. La prórroga de este contrato ha sido extendida a dos años más en el uso y goce del inmueble arrendado que anteriormente era tan sólo de un año (art. 2485), así mismo en el artículo 2448 C, se faculta al inquilino a solicitar a su voluntad la prórroga del contrato, con el sólo hecho de estar al corriente en el pago de las rentas (obligación principal del arrendatario, art. 2425 Fracc.I), el artículo 2448 C, hace resaltar los requisitos ya establecidos por el artículo 2485 en el contrato de arrendamiento en general, para que se pueda ejercer el derecho a la prórroga.

El artículo 2448 D, preceptúa, "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 que el contrato se renueve o se prorrogue."

El artículo octavo de la Ley Monetaria dispone, "El peso será la moneda nacional que deberá circular en toda la República Mexicana." Por lo tanto se hace la aclaración válida de que el arrendatario deberá cubrir la renta en pesos mexicanos en la forma y tiempo convenidos. Anterior a las reformas, el aumento era en un 10 por ciento de la renta pactada en caso de prórroga o renovación del contrato.

El artículo 2448 D, nos habla del 85% del incremento porcentual del salario mínimo general en el Distrito Federal en el año calendario en que esté vigente el contrato, este aumento es: Si el incremento porcentual del salario mínimo es un 30 por ciento, a este 30% se le debe calcular el 85% de que habla el citado artículo por lo tanto, el 85% del 30% es el 25.5%, este último porcentaje se debe calcular al monto de renta que se pague mensualmente, y el resultado será el aumento que establece la ley.

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

Ahora bien, el artículo 2452, establece, "La renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio por meses vencidos si la renta excede de cien pesos, por quincenas vencidas, si la renta es de sesenta a cien pesos, y por semanas, también vencidas, cuando la renta no llegue a sesenta pesos."

Como es de notarse el artículo 2448 E y el artículo 2452, son similares en su redacción y fondo, con la diferencia de que en la actualidad la renta se paga por meses vencidos y dada la crisis económica que vive el país, las rentas que menciona el artículo 2452 se han vuelto obsoletas.

El mismo artículo 2448 E, en su segunda parte inclusive, es simi-

lar en redacción al artículo 2456 que preceptúa, "El arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día que reciba la casa arrendada."

Por tanto, con las reformas que estudiamos sólo se hizo resaltar las obligaciones de las partes del contrato de arrendamiento, uno a pagar un precio cierto, la renta, y el otro a entregar la cosa-objeto del arrendamiento para su uso y goce temporal, en este caso la habitación.

El artículo 2448 F, establece que, "Para los efectos de este capítulo, el contrato de arrendamiento deberá otorgarse por escrito, - la falta de formalidad se imputará al arrendador.

El contrato deberá contener, cuando menos las siguientes estipulaciones:

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

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

El contrato de arrendamiento por lo general es formal, ya que la ley exige requisitos para su validez jurídica, como los anteriormente escritos.

El artículo 2448 G, establece que, "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. El arrendatario tendrá acción para demandar el registro mencionado y la entrega de la copia del contrato. Igualmente tendrá derecho a registrar su copia del contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal."

Dentro de las formalidades del contrato de arrendamiento destinado a la habitación, está el de registrarlo en la Tesorería como autoridad competente del Departamento del Distrito Federal, siendo una obligación del arrendador y un derecho del arrendatario de recibir la copia registrada.

El artículo 2448 H, dispone que, "El arrendatario de fincas urbanas destinadas a la habitación no termina con la muerte del arrendador ni por la del arrendatario, sino por los motivos establecidos por las leyes. Por exclusión de cualquier persona, el cónyuge, él o la concubina, los hijos, los ascendientes en línea consanguínea por afinidad al arrendatario fallecido se subrogarán en los términos del contrato, siempre y cuando hubieran habitado real y perma-

nementemente 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."

El arrendamiento destinado a la habitación no termina con la muerte del arrendatario ni la del arrendador, puesto que los parientes en línea recta consanguínea descendente, él o la cónyuge y él o -- la concubina, así como los padres de su esposa, se subrogarán en los términos del contrato, ésto es, en la continuación, renovación y prórroga del mismo, siempre y cuando hubieran habitado real y permanentemente el inmueble en vida de aquél.

El artículo 2448 I, establece que, "Para los efectos de este capítulo, el arrendatario si esta al corriente en el pago de las rentas, tendrá derecho a que, en igualdad de circunstancias, se le prefiera a otros interesados en el nuevo arrendamiento del inmueble Así mismo tendrá el derecho del tanto en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada"..

El derecho del tanto, que dispone el numeral transcrito, ya estaba regulado por el artículo 2447, luego entonces, en este caso, es necesario aclarar a que clase de derecho preferencial se refiere la ley, si la Doctrina determina tres clases de éste que son:

A.- El derecho al tanto, que es un derecho preferencial proporcional, ésto es, la división y ejercicio del derecho al tan-

to, es en proporciones iguales. (arts. 974 y 1293).

- B. El derecho del tanto, es el derecho preferencial que se da - en los copartícipes ante terceros, o sea, entre los copropig tarios y los coherederos de cosa indivisa.(arts. 973 y 1292)
- C. El derecho por el tanto, es el que se constituye por contra- tos estipulándose un derecho preferencial.(arts.2304 y 2303).

Considero que el legislador al establecer el derecho preferencial del artículo 2448 I, se refiere al derecho por el tanto que deter mina la Doctrina, puesto que es el que se constituye por un con- trato y en el caso del arrendamiento destinado a la habitación, se - celebra un contrato.

El artículo 2448 J, dispone que, "El ejercicio del derecho del - tanto se sujetará a las siguientes reglas:

- I. En todos los casos el propietario deberá dar aviso en forma- individutable al arrendatario de su desco de vender el inmue- ble, precisando el precio, términos, condiciones y modalida- des de la compraventa.
- II. El o los arrendatarios dispondrán de 15 días para notificar en forma induvitable 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, está obligado a dar un nuevo aviso en forma ineludible 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 está obligado a dar este aviso cuando el incremento del mismo sea de más de un diez por ciento.
- IV. Tratándose de bienes sujetos al régimen de propiedad en condominio, se aplicarán las disposiciones de la ley de la materia.
- V. Los notarios deberán cerciorarse del cumplimiento de este artículo previamente a la autorización de la escritura de compraventa.
- VI. La compraventa y su escrituración realizadas en contravención a 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. 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 refieren las fracciones II y III de este artículo, perderá su derecho."

En la fracción I del artículo transcrito, se expresa la obligación

del arrendador de notificar de forma indubitable su deseo de vender el inmueble al arrendatario y los términos de la venta, teniendo el inquilino 15 días para ejercer su derecho del tanto, -- (fracc.II), en los términos y condiciones de la oferta, así mismo si varía alguno de los términos de venta o si varía el precio en un incremento del 10%, el arrendador deberá hacerle saber al inquilino las variantes de la oferta (Fracc.III), gozando el inquilino de un nuevo plazo de quince días a partir de la notificación. El notario público que escriture la compraventa del inmueble en contravención a lo dispuesto por el artículo 2448 J, incurrirá en responsabilidad en los términos de la ley del notariado.

El artículo 2448 K, preceptúa que, "El propietario no puede rehusar como fiador a una persona que reúna los requisitos exigidos por la ley para que sea fiador. Tratándose de viviendas de interés social es potestativo para el arrendatario dar fianza o substituir esta garantía con el depósito de un mes de renta."

Este artículo 2448 K, en su primera parte es similar en su redacción al artículo 2450 del Código Civil vigente, que dispone, "El propietario no puede rehusar como fiador a una persona que reúna los requisitos exigidos por la ley para que sea fiador". El fiador es la persona con capacidad y bienes suficientes para obligarse (art.2802), en la actualidad ha desaparecido su uso, puesto que ya nadie quiere obligarse con el acreedor a pagar por el deudor si éste no lo hace, por lo que, si se trata de viviendas de -

interés social, que es el incremento porcentual anual al costo de la vivienda, en un 6% respecto al capital, es potestativo para el inquilino dar fianza o substituir esa garantía con un mes de renta como depósito al celebrar el contrato de arrendamiento destinado a la habitación.

El artículo 2448 L, establece que, "En todo contrato de arrendamiento para habitación deberán transcribirse íntegras las disposiciones de este capítulo."

Para que tenga validez jurídica el contrato de arrendamiento destinado a la habitación, es necesario cubrir los requisitos que la ley ha establecido, así que si se cumplen con las formalidades -- exigidas, el contrato producirá efectos jurídicos, pero si no se cumplieran, se podrá solicitar por alguno de los interesados la nulidad relativa, por falta de forma, ésto es, por falta de alguna de las disposiciones contenidas en este capítulo, empero, el acto produce efectos provisionales, luego entonces es confirmable y ratificable el mismo. (arts. 2227, 2229, 2231, 2232 y 2234).

INTERPRETACION DEL ARTICULO 2448 REFORMADO DEL
CODIGO CIVIL VIGENTE.

Diversas interpretaciones se han hecho del artículo 2448 reformado del Código Civil vigente, por los litigantes y público en general según su posición de arrendador o arrendatario, puesto que a la fecha, a más de tres años de su aparición en la vida jurídica de dichas reformas no existe criterio firme, por lo que con ánimo de contribución interpretaremos el numeral citado, sin olvidar en ningún momento los fines que persigue el derecho; la equidad y la justicia.

El artículo 2448 reformado del ordenamiento citado, es una norma de orden público que otorga derechos que son irrenunciables, por lo que el juzgador, al tener conocimiento que un hecho o acto jurídico, se sitúa en el caso concreto establecido en el mencionado precepto, debe aplicarlo en beneficio de aquél o aquéllos que lo soliciten.

El artículo 2448 A, al establecer que el arrendamiento destinado a la habitación debe reunir las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la ley de la materia, obliga al arrendador a entregar el inmueble en buen estado para servir al arrendatario en el uso convenido, puesto que, si el inquilino sufriera o padeciera una enfermedad por falta de higiene y salubridad del inmueble arrendado, el arrendador deberá responder por los daños causados a su contraparte.

Así mismo, el artículo 2415 en relación con el artículo 2448 A, - obliga al arrendatario a comunicar a la brevedad posible al arrendador la necesidad de las reparaciones que requiera el inmueble, - siendo el arrendatario responsable de los daños y perjuicios que - su omisión cause.

El artículo 2448 B, expresa la sanción a que se hace acreedor el arrendador que no realice las reparaciones necesarias para que el inmueble arrendado sea habitable e higiénico; la ley de salud sanciona al arrendador con el pago de los daños y perjuicios que se - le causen al arrendatario por la falta de salubridad del inmueble arrendado. Por otra parte, la Ley Civil, obliga al arrendador ha - hacer todas las reparaciones necesarias para conservar el inmue- ble en buen estado, así como faculta al inquilino a rescindir el - contrato u ocurrir al juez para que estreche al arrendador - al cumplimiento de su obligación, haciéndole responsable de los - daños y perjuicios que le cause el arrendatario por la falta de - esas reparaciones.

Para poder interpretar el artículo 2448 B, debemos relacionarlo - con las leyes y preceptos citados, puesto que el legislador desde siempre se ha preocupado por la salud física y mental del inquilino, así como de la estabilidad económica de las partes de este contrato traslativo de uso, evitando gastos extras en reparaciones -- posteriores al inmueble objeto del arrendamiento.

El artículo 2448 C, dispone que la duración mínima de todo contrato de arrendamiento destinado a la habitación, será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, lo cual es una novedad, puesto

que anteriormente sólo se había establecido la duración máxima del arrendamiento destinado a la habitación, por un período de diez años (art.2398), Ahora bien, todo contrato de arrendamiento destinado a la habitación celebrado por un tiempo menor de un año, está atacado de nulidad relativa por falta de forma, que cualquiera de los interesados puede hacer valer, lo que no sucede en la práctica, puesto que existen casos en que se celebra el contrato de arrendamiento, por dos o tres meses, el cual se convalida y ratifica, en el momento en que el arrendador entrega el inmueble al inquilino para que lo habite, y el arrendatario paga la renta por ese uso y goce del inmueble arrendado.

El artículo 2448 C, preceptúa el derecho a la prórroga del contrato de arrendamiento destinado a la habitación, que es de dos años más en el uso y goce del inmueble arrendado, lo cual es una reforma exclusiva de esta modalidad al arrendamiento, puesto que el artículo 2485 anteriormente estableció el derecho a la prórroga del contrato de arrendamiento en general, éste es, un año más en el uso y goce del inmueble arrendado.

El artículo 2448 D, dispone que la renta deberá pagarse en moneda nacional, lo cual es muy positivo, puesto que al estabilizar el pago de la renta, se da un beneficio económico al inquilino, ya que de ser en otro tipo de moneda (por lo general en dólares), estaría sujeto a los cambios de esta moneda, afectando su patrimonio

por el constante movimiento en el pago de la renta.

El artículo 2448 D, establece la limitación en cuanto al aumento anual de la renta, que no podrá exceder del 85% del incremento porcentual fijado al salario mínimo general en el Distrito Federal para el contrato destinado a la habitación, precepto que deberá aplicarse exclusivamente a este arrendamiento, puesto que el artículo 2485, que dispone que el aumento de la renta es en un 10%, se seguirá aplicando al contrato de arrendamiento destinado al comercio y/o a la industria.

Al preceptuar el artículo 2448 D, el aumento de la renta en el 85% del incremento porcentual del salario mínimo, se refiere a porcentajes y no a cantidades; El aumento de la renta es anualmente, esto es, que al término del plazo convenido del contrato, si se prorroga o se renueva éste, la renta se incrementará en el porcentaje que habla la Ley.

La aplicación del aumento anual de la renta en el 85% del incremento porcentual del salario mínimo en el Distrito Federal durante el año calendario en que esté vigente el contrato es: Si el incremento porcentual del salario mínimo es un 30 por ciento, a este 30% se le debe calcular el 85% de que habla el multicitado artículo 2448 D, esto es, el 85% del 30% es el 25.5%, este último porcentaje se debe calcular al monto de renta que se pague mensualmente, y el resultado será el aumento anual de que habla la Ley.

por el constante movimiento en el pago de la renta.

El artículo 2448 D, establece la limitación en cuanto al aumento - anual de la renta, que no podrá exceder del 85% del incremento por centual fijado al salario mínimo general en el Distrito Federal para el contrato destinado a la habitación, precepto que deberá aplicarse exclusivamente a este arrendamiento, puesto que el artículo 2485, que dispone que el aumento de la renta es en un 10%, se seguirá aplicando al contrato de arrendamiento destinado al comercio y/o a la industria.

Al preceptuar el artículo 2448 D, el aumento de la renta en el 85% del incremento porcentual del salario mínimo, se refiere a porcentajes y no a cantidades; El aumento de la renta es anualmente, esto es, que al término del plazo convenido del contrato, si se prorroga o se renueva éste, la renta se incrementará en el porcentaje que habla la Ley.

La aplicación del aumento anual de la renta en el 85% del incremento porcentual del salario mínimo en el Distrito Federal durante el año calendario en que esté vigente el contrato es: Si el incremento porcentual del salario mínimo es un 30 por ciento, a este 30% - se le debe calcular el 85% de que habla el multiplicado artículo - 2448 D, esto es, el 85% del 30% es el 25.5%, este último porcentaje se debe calcular al monto de renta que se pague mensualmente, y el resultado será el aumento anual de que habla la Ley.

El artículo E, establece que la renta debe pagarse por meses vencidos, y a partir del momento en que reciba el inmueble objeto -- del contrato de arrendamiento, siendo la obligación principal del arrendatario el pago de la renta en la forma y tiempo convenido, -- (art.2425, Fracc.I), así al establecer que el pago de la renta se -- rá mensualmente, el legislador buscó la estabilidad económica del arrendador y arrendatario.

El artículo 2448 E, en su segunda parte, es similar en su redacción al artículo 2426, por lo que en ambos artículos se logra el fin de este contrato de tracto sucesivo, que es una obligación recíproca, uno a conceder el uso y goce del inmueble, y la otra, a pagar un precio cierto por ese uso y goce durante la vigencia del contrato de arrendamiento destinado a la habitación.

El artículo 2448 F, dispone que el contrato de arrendamiento destinado a la habitación debe otorgarse por escrito, ésto es, la -- formalidad del contrato, que para su validez jurídica requiere cu -- brir los requisitos que establece la ley, y son los que a conti-- nuación transcribo:

- A.- Los nombres de los contratantes, arrendador y arrendatario.
- B.- La descripción detallada del inmueble objeto del contrato.
- C.- La ubicación exacta del inmueble, calles, colonia, código postal y Delegación Política a la que pertenece.
- D.- El monto de la renta, que deberá pagar mensualmente y en moneda nacional. (arts. 2448 C, 2448 E y 2425, Fracc. I.)

- E.- La garantía, que es un mes de renta como depósito al celebrar el contrato. (art. 2448 K).
- F.- El destino habitacional del inmueble arrendado, por lo que en sentido estricto se debe entender por casahabitación, "El lugar donde se asienta la convivencia diaria y continuada de -- los familiares, y lo que forma el patrimonio."
- G.- El término del contrato, éste es, el tiempo de vigencia del - contrato, que al ser para la habitación, es de un año forzoso para arrendador y arrendatario. (art. 2448 C).
- H.- Las cláusulas adicionales a que se obligan las partes, mismas que no deben ser contrarias a la moral, al derecho o a las--- buenas costumbres.

El artículo 2448 G, establece la obligación del arrendador de registrar el contrato de arrendamiento destinado a la habitación, - ante la Tesorería como autoridad competente del Departamento del Distrito Federal, cumplida que se esta obligación, deberá entregar una copia registrada del contrato al arrendatario. El artículo 2448 G, faculta al inquilino a demandar la entrega de la copia registrada del contrato o en su defecto, registrar él mismo el - contrato.

El artículo H, dispone que el contrato de arrendamiento destinado a la habitación, no termina con la muerte del arrendador ni la --

del arrendatario, sino que las personas que vivieron con él, real y permanentemente, se subrogarán en sus derechos en los mismos--- términos del contrato. Las personas que se pueden subrogar en los derechos del contratante fallecido son limitados a: él o la concubina, él o la cónyuge los parientes en línea recta ascendente, - ésto es, los padres de su cónyuge. Por lo que cualquier otro pariente o amigo no podrá subrogarse en los derechos de alguno de - los contratantes fallecidos, así mismo los que estén en calidad de subarrendatarios o cesionarios.

Para terminar la interpretación del artículo 2448 H, diré que el contrato de arrenamiento destinado a la habitación termina por - cualquiera de las causas que establece el artículo 2483 del Código Civil vigente, mismo que se aplicará supletoriamente a éste contrato, puesto que en las reformas del siete de febrero de 1985, - no se establece en artículo alguno, las causas de terminación del arrendamiento destinado a la habitación.

El artículo 2448 I, regula un derecho de preferencia que obtiene el arrendatario por el sólo hecho de estar al corriente en el pago de la renta, siendo ésta su obligación fundamental. Ahora bien la forma como está redactado el citado precepto hace confusa la interpretación del mismo, puesto que en su parte esencial habla - de que, "... se le prefiera a otros interesados...", y consideró que lo adecuado sería, "... se le preficra ante otros interesados...", ya que la intención del legislador fue el darle la pre

ferencia al arrendatario y no a otros interesados, en caso de que el arrendador quisiera vender el inmueble arrendado, por lo que - para su mejor interpretación, se debería modificar su redacción, - ya que el arrendatario corre el riesgo de que se prefiera a otros interesados y no a él.

Es de aplaudirse la intención de legislador al establecer que si es voluntad del arrendador vender al arrendatario el inmueble --- que habita lo haga, pero que dada la crisis económica que vive el país y que la mayoría de los inquilinos son asalariados, que muchas veces con dificultad pagan la renta, se hace difícil y hasta imposible que el arrendatario adquiera por compra el inmueble que habita. Por lo que, consideró que sí el Gobierno ayudara al inquilino, y se formará un fideicomiso destinado a la adquisición de - la vivienda que habita, el derecho del tanto a que alude el artículo 2448 I tendría una mayor utilidad.

El artículo 2448 J, establece el procedimiento que se debe seguir para ejercer el derecho de preferencia que otorga el artículo --- 2448 I, así tenemos que el arrendador tiene que hacer saber de manera fehaciente al arrendatario su deseo de vender el inmueble -- arrendado, los términos y condiciones de venta, y si varía alguna de éstas, deberá hacerle saber de nueva cuenta al inquilino las - modificaciones de la oferta inicial, así el arrendatario cuenta para ejercer su derecho de preferencia con 15 días.

Los notarios públicos acorde a sus funciones, verificarán si el -

contrato de compraventa ha cumplido con los requisitos necesarios para la escrituración del mismo y así el arrendatario adquiera el inmueble que habita; si acaso el notario público no se cerciora - de que se han cumplido los requisitos necesarios para la venta - del inmueble, incurrirá en responsabilidad en los términos de la Ley del Notariado.

El artículo 2448 J, en su última fracción nos dice que la nulidad de pleno derecho prescribe a los seis meses, lo que ha creado una confusión, puesto que la única nulidad que es prescriptible es la nulidad relativa y, al hablar de nulidad de pleno derecho es equi- parable a la nulidad absoluta del acto, en este caso del contrato de compraventa. Ahora bien, al faltar una de las formalidades - para ejercer este derecho de preferencia que establece el artículo 2448 J, el contrato está atacado de nulidad relativa, y no es nulo de pleno derecho, puesto que su acción prescribe a los seis meses.

El artículo 2448 K, es idéntico en su redacción al artículo 2450- en lo referente a su primer párrafo, en donde como ya mencionamos se establece la prohibición al propietario del inmueble arrendado de rehusarse a aceptar a una persona como fiador, si ésta reúne los requisitos establecidos por la ley, es decir, una persona con capacidad y bienes suficientes para obligarse y en un momento dado poder cumplir con esa obligación, lo cual ha dejado de usarse, -- por lo tanto el arrendatario prefiere otorgar el mes de renta como depósito en garantía al celebrar el contrato.

El artículo 2448 L, obliga principalmente al arrendador a transcribirlas íntegras las disposiciones del capítulo IV, artículo 2448 reformado, así como del 2449 al 2452 que no se reformaron ni se derogaron, del Código Civil vigente, obligación que se cumple al adquirir en cualquier papelería un formato de contrato de arrendamiento destinado a la casahabitación, que contiene todas y cada una de las disposiciones contenidas en las reformas que se comentan, pero si acaso no se hiciera así, el contrato estaría atacado de nulidad relativa por la falta de forma, pero dicho acto produce efectos, al pagar la renta el arrendatario y al recibirla el arrendador, o bien al habitar el inmueble el arrendatario y permitirlo el arrendador, se ratifica y confirma el contrato dándole validez jurídica.

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

**APLICACION Y ALCANCE DEL ARTICULO 2448 REFORMADO
DEL CODIGO CIVIL VIGENTE.**

El Código Civil de 1928, regula el Contrato de Arrendamiento de - la siguiente forma: Del Arrendamiento de Fincas Urbanas destinadas al comercio, a la industria y a la habitación, así como al -- arrendamiento de fincas rústicas y el arrendamiento de bienes muebles. (arts. 2398, 2453 y 2459).

El legislador se dió cuenta que el arrendamiento destinado a la - casahabitación es el que mayor importancia presenta en la práctica, por lo que, con las reformas del siete de febrero de 1985, in tituladas, "Del arrendamiento de Fincas Urbanas destinadas a la - Habitación", y en especial del artículo 2448, trató de establecer su reglamentación minuciosa.

El alcance del artículo 2448 Reformado del Código Civil vigente, - es única y exclusivamente aplicable al Contrato de Arrendamiento para casahabitación, en tanto que, los arrendamientos destinados al comercio, a la industria, de fincas rústicas y de bienes mue-- bles, seguirán siendo regulados por los artículos respectivos del citado ordenamiento jurídico. El artículo 2448 reformado no alcanza a cubrir todas las necesidades del Contrato de Arrendamiento para casahabitación, por lo que, en la aplicación del citado - precepto, se deberá relacionar con los artículos que regulan al - contrato de arrendamiento en general, y así lograr el alcance que buscó el legislador al establecer las reformas que se comentan.

Al aplicar el artículo 2448 reformado, debemos tener presente que, es una norma de orden Público, cuya característica principal es - la irrenunciabilidad, luego entonces, todo convenio contrario a - lo establecido por aquélla, se tendrá por no puesto, ésto es, en el contrato de arrendamiento para casahabitación, la autonomía de la voluntad de las partes en la relación contractual, ha pasado a ser la excepción y no la regla como se venía aplicando anteriormente.

Toda finca urbana destinada a la casahabitación debe estar en condiciones de salubridad e higiene para ser habitable, siendo responsable el arrendador de los daños y perjuicios que su omisión - cause al arrendatario (arts. 2448 y 2448 B), sin embargo, es tal la necesidad del inquilino de arrendar un bien inmueble para casahabitación, que aún estando éste, en pauperrimas condiciones, - su misma condición económica obliga al arrendatario a celebrar el contrato de arrendamiento, sin atender a lo dispuesto por los citados preceptos, que a pesar de ser disposiciones irrenunciableno se acatan por las condiciones económicas de los arrendatarios, prefiriendo ellos mismos hacer las reparaciones necesarias para - que el inmueble sea habitable que ocurrir al juez para que estreche al propietario al cumplimiento de su obligación.(art.2416).

La duración mínima del Contrato de Arrendamiento para casahabitación es de un año forzoso (art. 2448 C). Esta disposición general

mente se ha llevado a cabo, sin embargo en ocasiones es perjudicial al arrendatario que únicamente necesita arrendar el inmueble por dos, tres o seis meses. Ahora bien, el derecho a la prórroga establecido en el mismo artículo ha creado una verdadera revolución en lo que respecta a los contratos de arrendamiento para casahabitación, ya que los arrendatarios al celebrar un contrato prácticamente pueden permanecer en el inmueble arrendado por tres años, por lo que, el arrendador antes de este tiempo no puede hacer nada para que el inquilino desocupe y entregue el inmueble, puesto que, la prórroga del contrato es a voluntad del arrendatario sin importar la necesidad del arrendador de habitar el inmueble de que es dueño, luego entonces, los propietarios de bienes inmuebles prefieren dar en arrendamiento su propiedad con el fin de local comercial y así evitar la aplicación de esta disposición.

En cuanto al artículo 2448 D en su primer párrafo, prácticamente ha sido nula su aplicación, puesto que, antes de ser establecido en el Código Civil vigente, ya estaba estipulado en la ley monetaria que la única moneda que tiene poder liberatorio es el peso mexicano, por lo tanto, los contratos que eran pactados en cualquier moneda extranjera y por lo general en dólares, desde entonces podían ser atacados por las personas que los celebraban. Lo mismo sucede en la actualidad con el contrato de arrendamiento para casahabitación, por que , a pesar de que el inquilino sabe que está prohibido celebrar contratos en moneda extranjera, los realizan -

por su necesidad de arrendar el inmueble para casa habitación de su familia. Ahora bien, el artículo 2448 D en su segundo párrafo que establece el incremento que la renta debe tener, ha sido motivo de controversia en cuanto a su aplicación, confundiendo en ocasiones el arrendador la interpretación de lo establecido en el citado precepto, aplicando un aumento mayor en el pago de la renta.

Lo establecido en el numeral 2448 E, en la mayoría de las veces es violado este precepto, pues en la práctica se establece la obligación del arrendatario de pagar la renta por adelantado y no al vencimiento del mes, y más aún, el arrendador exige al inquilino primero el pago y luego la entrega del inmueble, siendo contrario a lo establecido por este artículo, lo cual es aceptado por el arrendatario en su necesidad de arrendar el inmueble.

Al disponer que el contrato de arrendamiento para casa habitación debe ser por escrito (art. 2448 F), básicamente fue para evitar en la práctica se celebren contratos en forma verbal, por lo que, la falta de forma requerida para este contrato de tracto sucesivo, se le imputará al arrendador, así mismo, tiene obligación el propietario del inmueble a registrar el contrato de arrendamiento, que en su caso, el arrendatario tiene acción para demandar la entrega de la copia registrada o bien el mismo registrarla ante la autoridad competente, con lo cual, se está sobreprotegiendo al inquilino que celebre un contrato de arrendamiento.

El artículo 2448 H no establece las causas de Terminación del Contrato de Arrendamiento para casahabitación, puesto que, solo dispone que no terminará el contrato por muerte de alguna de las partes, por lo que, el numeral 2483 se deberá aplicar supletoriamente para que, tanto arrendador como arrendatario puedan fundamentar la terminación del contrato.

El Derecho del Tanto que establece el artículo 2448 I, también es en protección del inquilino, por la preferencia que tiene, en el caso de que el arrendador desee vender el inmueble que habita, -- sin embargo, por las circunstancias económicas que prevalecen en nuestro país, en la mayoría de los casos los arrendatarios se ven imposibilitados para adquirir el inmueble arrendado, por lo que, solo quedan en condiciones de renovar o prorrogar en su caso el contrato.

Lo establecido por el artículo 2448 K en su segundo párrafo, se ha aplicado incluso en viviendas que no son de interés social y -- aún más, en lugar de un mes de renta como depósito en garantía se piden hasta dos meses y lo peor es que además de ésto, se exige -- el fiador para poder celebrar el contrato de arrendamiento, siendo la práctica completamente contraria a lo establecido por éste precepto, puesto que, lo que se busca es que el arrendatario se -- pueda eximir del fiador al celebrar el contrato sobre viviendas -- de interés social otorgando a cambio un mes de renta.

Por la incorrecta interpretación del artículo 2448 reformado se han olvidado de la aplicación del artículo 2448 L, pues las disposiciones a que hace referencia son incluidas en muchas ocasiones en los contratos de arrendamiento destinados al comercio o a la industria donde son inaplicables, puesto que las reformas de febrero de 1985, fueron exclusivas al contrato de arrendamiento para casahabitación.

Por lo anteriormente expuesto, se puede decir que el legislador trató de ser tan proteccionista con los arrendatarios otorgándoles facultades que en muchos casos son superiores a las de los arrendadores, lo que ha ocasionado que los propietarios de inmuebles ya no quieren arrendar para casahabitación sino que prefieren dar en arrendamiento sus bienes inmuebles para comercios o industrias evitando de esta manera la aplicación de dichas reformas.

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

Primera.- La interpretación, aplicación y alcance del artículo - 2448 Reformado del Código Civil vigente, es única y exclusivamente respecto al contrato de arrendamiento destinado a la habitación, por lo que, los demás contratos de arrendamiento reglamentados por el citado ordenamiento jurídico se seguirán regulando por los artículos respectivos.

Segunda.- El artículo 2448 Reformado del Código Civil vigente, es una norma de orden público que otorga derechos que son irrenunciables.

Tercera.- El derecho a la prórroga del contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación por dos años más en el uso y goce del inmueble arrendado, que preceptúa el artículo - 2448 C, se concede sólo al arrendatario que ha cumplido con su -- obligación contractual.

Cuarta.- El artículo 2448 C, del Código Civil vigente, no expresa en qué momento ha de ejercitarse el derecho a la prórroga del contrato de arrendamiento destinado a la habitación.

Quinta.- El pago de la renta del contrato de arrendamiento para - casahabitación es en moneda nacional, y por meses vencidos.

Sexta.- El artículo 2485 del Código Civil de 1982, que establece el derecho a la prórroga, seguirá regulando al contrato de arrendamiento en general, no así el destinado a la habitación.

Séptima.- Para una mejor interpretación y aplicación del derecho de preferencia que dispone el artículo 2448 I, proponemos que se redacte de la siguiente manera: "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 circunstancias que un tercero, se le prefiera en el nuevo arrendamiento del inmueble, así mismo, tendrá el derecho del tanto en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada."

Octava.- La aplicación del aumento anual de la renta en el 85% del incremento porcentual del salario mínimo en el Distrito Federal durante el año calendario en que esté vigente el contrato es: Si el incremento porcentual del salario mínimo es un 30 por ciento, a este 30% se le debe calcular el 85% de que habla el artículo 2448 D, esto es, el 85% del 30% es el 25.5%, este último porcentaje se debe calcular al monto de la renta que se pague mensualmente, y el resultado será el aumento anual de que habla la Ley.

Novena.- El artículo 2483 del Código Civil vigente que preceptúa las causas de terminación del contrato de arrendamiento en general, se seguirá aplicando al arrendamiento destinado a la habitación, comercio e industria.

Décima.- El aumento en el pago de la renta en un 10% que dispone el artículo 2485 del Código Civil vigente, se seguirá aplicando - al arrendamiento destinado al comercio y/o a la industria.

Décima Primera.- El artículo 2447 del Código Civil de 1982, que preceptúa el derecho del tanto, así como los requisitos para - ejercerlo, esto es, que el arrendamiento haya durado más de cinco años, que el arrendatario haya hecho mejoras de importancia al inmueble arrendado y estar al corriente en el pago de la renta se seguirá aplicando al contrato de arrendamiento destinado al comercio y/o a la industria.

Décima Segunda.- El término para ejercer el derecho del tanto, - que establece el artículo 2448 J, para el contrato de arrendamiento destinado a la habitación es de 15 días.

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

LEGISLACION CONSULTADA

DICCIONARIOS CONSULTADOS

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

- Aguilar Carbajal, Leopoldo. Contratos Civiles. 2a. Edición, Editorial Porrúa, S. A. México 1977.
- Bonnacase, Julián. Elementos del Derecho Civil. Tomo II. - Derecho de las Obligaciones. Contratos. Traducción José M. Cajica Jr. Puebla, México 1945.
- Colín Ambrosio y Capitán H. Curso elemental de Derecho - Civil. Tomo IV. Contratos Usuales. Traducción Demófilo de Buen. Editorial Reus, S. A. Madrid 1925.
- De Pina, Rafael. Derecho Civil Mexicano. Volumen IV. 4a. - Edición . Contratos en Particular. Editorial Porrúa, S. A. México 1978.
- De Rugiero, Roberto. Instituciones de Derecho Civil. Volu- men II Derecho de las Obligaciones. Familia. 4a. Edición. - Traducción Italiana. Editorial Reus, S.A. Madrid 1934.
- Chirino Castillo, Joel. Derecho Civil III. Contratos Civi- les. 1a. Edición. Derechos Reservados. México 1986.

- Galindo Garfías, Ignacio. Derecho Civil. Parte General. --
Personas. Familia . 3a. Edición. Editorial Porrúa, S. A. -
México 1979.

- García Maynez, Eduardo. Introducción al Estudio del Derecho. -
Editorial Palma, S. A. México 1977.

- González Gómez, Luis Enrique. Duración, Prórroga y Término
de los Contratos de arrendamiento sobre bienes inmuebles. Tesis
UNAM 1965.

- Margant S. Guillermo F. El Derecho Privado Romano. 5a. Edi-
ción, Editorial Reus, S. A. Madrid 1977.

- Lozano Noriega, Francisco. Cuarto curso de Derecho Civil. --
Contratos. Editado por la Asociación Nacional del Notariado
Mexicano, A. C. México 1982.

- Llenera, Bernardo. Concordancias y Comentarios del Código -
Argentino. 2a. Edición. Buenos Aires 1978. Editorial J. Peu-
seur.

- Planiol, Marcelo y Jorge Ripert. Tratado Práctico del Dere--
cho Civil Francés. Tomo X. Contratos Civiles. 1a. Parte. Edi-
torial Cultural S. A. Habana, Cuba 1946. Traducción Mario - -
Díaz Cruz.

- Rezzonico, Luis María. Estudio de los Contratos II en Nuestro Derecho Civil. 3a. Edición. Ediciones Depalma. Buenos Aires 1969.

- Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil. Tomo IV. Contratos. Editorial Porrúa, S. A. México 1977.

- Sánchez Medel, Ramón. De los Contratos Civiles. 2a. Edición. Editorial Porrúa, S. A. México 1973.

- Savigny, Federico Carlos. Sistema de Derecho Actual. Tomo II. Editorial Bei Deit an Compani. Berlín 1840.

- Zamora y Valencia, M. Angel. Contratos Civiles. Editorial Porrúa, S. A. México 1980.

DICCIONARIOS CONSULTADOS.

Cabanellas, Guillermo

Diccionario del Derecho Usual
Tomo II. 8a. Edición.
Buenos Aires, Argentina 1974.

De Pina, Rafael

Diccionario de Derecho
9a. Edición. México 1980.
Editorial Porrúa, S. A.

Enciclopedia Jurídica OMEBA

Tomo XVI - XIV, INSA LUSN
Libros Científicos
Editorial Bibliográfica
Buenos Aires, Argentina, 1978.

Pallares, Eduardo.

Diccionario de Derecho Procesal
Civil. México 1977.
Editorial Porrúa, S. A.

LEGISLACION CONSULTADA.

Código Civil para el Distrito Federal de 1928.

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

- Decreto Que suspende las Garantías Individuales por el tiempo que subsista el estado de guerra en que se encuentra la República. Diario Oficial de la Federación del 10. de junio - de 1942.
- Decreto Por el cual se previene que no podrán ser aumentadas las rentas por ocupación de inmuebles mientras dure la Suspensión de Garantías Individuales. Diario Oficial de la Federación del 24 de julio de 1942.
- Decreto Por el cual se prorrogan los contratos de arrendamiento - que estén en vigor, por el tiempo que dure el estado de guerra. Diario Oficial de la Federación del 19 de octubre de 1943.
- Decreto Por el cual se prorrogan los contratos de arrendamiento - celebrados por el Gobierno Federal. Diario Oficial de la Federación del 26 de enero de 1944.
- Decreto Por el cual se prorrogan los contratos de arrendamiento - de locales destinados al comercio, que vendan artículos - de primera necesidad. Diario Oficial de la Federación del 5 de enero de 1945.
- Decreto Por el cual se levanta la Suspensión de Garantías Individuales. Diario Oficial de la Federación del 28 de septiembre de 1945.

Decreto Por el cual se prohíbe el aumento de las rentas de los --
contratos de arrendamiento que estén en vigor y que estén
comprendidos en el mismo. Diario Oficial de la Federa--
ción del 11 de febrero de 1946.

Decreto Por el cual se prorrogan los contratos de arrendamiento -
por ministerio de ley que estén en vigor y que estén com-
prendidos en él mismo. Diario Oficial de la Federación --
del 30 de diciembre de 1948.

Decreto De reformas y adiciones a diversas disposiciones relacio-
nadas con inmuebles en arrendamiento. Diario Oficial de -
la Federación del 7 de febrero de 1985.