

REFORMAS AL LIBRO CUARTO
Segunda y tercera partes

De los contratos

Publicadas en el DO el 21 de julio de 1993
y el 23 de septiembre de 1993

DECRETO por el que se reforman, adicionan y derogan
diversas disposiciones del Código Civil
para el Distrito Federal en materia común,
y para toda la República en materia federal;
Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal
y Ley Federal de Protección al Consumidor.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Presidencia de la República.
CARLOS SALINAS DE GORTARI, Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, a sus habitantes sabed: Que el H. Congreso de la Unión, se ha servido dirigirme el siguiente

DECRETO

"EL CONGRESO DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, DECRETA:

**SE REFORMA, ADICIONA Y DEROGA DIVERSAS DISPOSICIONES
DEL CODIGO CIVIL**

**PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN,
Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL;**

**CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES
PARA EL DISTRITO FEDERAL Y LEY FEDERAL
DE PROTECCION AL CONSUMIDOR.**

ARTÍCULO PRIMERO. Se reforman los artículos 2398, segundo párrafo; 2406; 2412, fracción I; 2447; 2448; 2448-B; 2448-C; 2448-J; 2448-K; 2478; 2484; 2487; 2489, fracción I; y 2490; se adiciona el artículo 2489 con las fracciones IV y V; y se derogan los artículos 2407; 2448-D, segundo párrafo; 2448-I; 2448-L; 2449; 2450; 2451; 2452; 2453; 2485; 2486; 2488; 2491; 2494; y 3042, último párrafo del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, para quedar como sigue:

ARTÍCULO 2398...

El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación y de veinte años para las fincas destinadas al comercio o a la industria.

ARTÍCULO 2406. El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se imputará al arrendador.

ARTÍCULO 2407. Derogado.

ARTÍCULO 2412...

I.— A entregar al arrendatario la finca arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquel a que por su misma naturaleza estuviere destinada; así como en condiciones que ofrezcan al arrendatario la higiene y seguridad del inmueble.

II a V.—...

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

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

ARTÍCULO 2448-B. El arrendador que no haga las obras que ordene la autoridad correspondiente como necesarias para que una localidad sea habitable, higiénica y segu-

ra es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por esa causa.

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

ARTÍCULO 2448-D. Derogado.

ARTÍCULO 2448-I. Derogado.

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

I.— En todos los casos el propietario deberá dar aviso por escrito al arrendatario de su deseo de vender el inmueble, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la compra-venta;

II.— El o los arrendatarios dispondrán de quince días para dar aviso por escrito al arrendador de su voluntad de ejercitar el derecho de preferencia que se consigna en este artículo en los términos y condiciones de la oferta, exhibiendo para ello las cantidades exigibles al momento de la aceptación de la oferta, conforme a las condiciones señaladas en ésta;

III.— En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial estará obligado a dar un nuevo aviso por escrito al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de quince días. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo estará obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un diez por ciento;

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

V.— La compra-venta realizada en contravención de lo dispuesto en este artículo otorgará al arrendatario el derecho de demandar daños y perjuicios, sin que la indemnización por dichos conceptos pueda ser menor a un 50% de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos doce meses. La acción antes mencionada

prescribirá sesenta días después de que tenga conocimiento el arrendatario de la realización de la compraventa respectiva.

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

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

ARTÍCULO 2448-L. Derogado.

ARTÍCULO 2449. Derogado.

ARTÍCULO 2450. Derogado.

ARTÍCULO 2451. Derogado.

ARTÍCULO 2452. Derogado.

ARTÍCULO 2453. Derogado.

ARTÍCULO 2478. Todos los arrendamientos que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado; concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso por escrito dado a la otra parte con quince días de anticipación, si el predio es urbano, y con un año si es rústico.

ARTÍCULO 2484. Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el día prefijado. Si no se ha señalado tiempo, se observará lo que disponen los artículos 2478 y 2479.

ARTÍCULO 2485. Derogado.

ARTÍCULO 2486. Derogado.

ARTÍCULO 2487. Si después de terminado el plazo por el que se celebró el arrendamiento, el arrendatario continúa sin oposición en el uso y goce del bien arrendado, continuará el arrendamiento por tiempo indeterminado, estando obligado el arrendatario a pagar la renta que corresponda por el tiempo que exceda conforme a lo convenido en el contrato; pudiendo cualquiera de las partes solicitar la terminación del contrato en los términos del artículo 2478. Las obligaciones contraídas por un tercero con objeto de garantizar el cumplimiento del

arrendamiento, cesan al término del plazo determinado, salvo convenio en contrario.

ARTÍCULO 2488. Derogado.

ARTÍCULO 2489...

I.—Por falta de pago de la renta en los términos previstos en la fracción I del artículo 2425;

II y III.—...

IV.—Por daños graves a la cosa arrendada imputables al arrendatario; y

V.—Por variar la forma de la cosa arrendada sin contar con el consentimiento expreso del arrendador, en los términos del artículo 2441.

ARTÍCULO 2490. El arrendatario puede exigir la rescisión del contrato:

I.—Por contravenir el arrendador la obligación a que se refiere la fracción II del artículo 2412 de este ordenamiento;

II.—Por la pérdida total o parcial de la cosa arrendada en los términos de los artículos 2431, 2434 y 2445; y

III.—Por la existencia de defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento y desconocidos por el arrendatario.

ARTÍCULO 2491. Derogado.

ARTÍCULO 2494. Derogado.

ARTÍCULO 3042...

I a IV.—...

ARTÍCULO SEGUNDO...

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente decreto entrará en vigor a los 90 días de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

SEGUNDO. Las disposiciones contenidas en el presente decreto, no serán aplicables a los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la entrada en vigor del mismo.

TERCERO. Los juicios y procedimientos judiciales o administrativos actualmente en trámite, se seguirán rigiendo por las disposiciones vigentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente decreto.

México, D.F., a 14 de julio de 1993.- Dip. Juan Ramiro Robledo Ruiz, Presidente.- Sen. Mauricio Valdés Rodríguez, Presidente.- Dip. Luis Moreno Bustamante, Secretario.- Sen. Gustavo Salinas Íñiguez, Secretario.- Rúbricas."

En cumplimiento de lo dispuesto por la fracción I del Artículo 89 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y para su debida publicación y observancia, expido el presente Decreto en la residencia del Poder Ejecutivo Federal, en la Ciudad de México, Distrito Federal, a los diecinueve días del mes de julio de mil novecientos noventa y tres.- Carlos Salinas de Gortari.- Rúbrica.- El Secretario de Gobernación, José Patrocinio González Blanco Garrido.- Rúbrica.

DICTAMEN DE FECHA 9 DE JULIO 1993

LV Legislatura de la H. Cámara de Diputados

COMISION DE VIVIENDA

Honorable Asamblea:

A la Comisión de Vivienda de esta H. Cámara de Diputados, fue turnado para su estudio y dictamen con la opinión de la Comisión del Distrito Federal, la iniciativa de Decreto mediante el cual se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en materia Común, y para toda la República en materia Federal; Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Ley Federal de Protección al Consumidor, en materia de arrendamiento.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 56 de la Ley Orgánica del Congreso General de los Estados Unidos Mexicanos, esta Comisión es competente para conocer de dicha iniciativa, por lo que en cumplimiento al mismo precepto y a lo dispuesto por el artículo 64 de la referida Ley y por los artículos 65, 87 y 88 del Reglamento Interior del Congreso, nos permitimos someter al Pleno de esta H. Cámara de Diputados, el siguiente dictamen.

ANTECEDENTES

La vivienda se ha convertido en una de las demandas más reiteradas y más importantes en la sociedad mexicana. La respuesta a esa necesidad exige de esquemas que respondan a nuestra realidad socioeconómica y nos permitan sostener y ampliar los esfuerzos que se han venido aplicando durante los últimos años para obtener más vivienda.

El problema de la vivienda es altamente difícil y complejo, implica la constante superación de nuestros mecanismos de financiamiento, para acceder a una vivienda propia; a regularizar un importante inventario de vivienda en la que a pesar de los años, aún no se resuelve su titularidad, a obtener reservas territoriales aptas para la construcción de vivienda; crear reglas para una mejor convivencia humana y una mejor conservación y mantenimiento de nuestras unidades habitacionales y, desde luego, en construir más viviendas destinadas al arrendamiento.

El problema, en consecuencia, no puede ni debe contemplarse de manera fragmentada. Su solución debe visualizarse dentro de un marco general de desarrollo, y

conforme a los resultados de las experiencias que se han vivido para aplicar las alternativas que más se ajusten a nuestra realidad socioeconómica. No hacerlo así, significa el inmovilismo que conduce, necesariamente, al deterioro de las condiciones sociales.

Precisamente esas experiencias condujeron a que apenas hace poco, se regularizara la condición de viviendas que durante medio siglo permaneció estática, trayendo como consecuencia, serios y graves conflictos, tanto humanos como jurídicos y materiales y más recientemente aún, se diera lugar a una normatividad que propicie la mejor convivencia humana y la mejor conservación y mantenimiento de la vivienda constituida bajo el régimen de propiedad en condominio.

Dentro del problema general ha adquirido especial importancia el aspecto relativo a la vivienda en arrendamiento, la cual, durante los últimos años, ha perdido alarmantemente su papel como alternativa para acceder a una vivienda como consecuencia de diferentes causas.

Una de esas causas, que a la vez se ha convertido en efecto, se refiere a la contracción de la construcción de vivienda para arrendamiento en tal magnitud, que durante los últimos dos años los recursos financieros disponibles por FOVI para ese rubro, no fueron aplicados por ningún promotor de vivienda. Para 1980 ese tipo de vivienda representaba el 41.7 por ciento del total y en 1990 sólo el 25.6 por ciento, lo cual muestra una drástica disminución en su oferta, provocando una alza inequitativa del monto de las rentas, que en ocasiones resulta intolerable. Además se ha dado lugar a que quienes necesitan de ese tipo de vivienda, se vean sometidos a prácticas desleales y de abusos que en ocasiones adquieren el perfil de delitos.

A lo anterior, debe agregarse que del inventario que se venía destinando al arrendamiento, existe una tendencia de transformación de vivienda en arrendamiento a condominio o a oficinas. Es decir, no sólo no se construye, sino que la existente se ha venido reduciendo cada vez más.

Por otro lado, este tipo de vivienda cuenta con una normatividad que data, en algunos casos, de aproximadamente medio siglo, por lo que ha quedado rezagada y sus reglas se han convertido en ineficaces y en ocasiones hasta lesivas. En algunos otros casos, se rige por disposiciones que se crearon en 1985 con un espíritu tutelar respecto a impactos económicos y sociales que prevalecieron en esa época. Sin embargo, a casi ocho años de distancia se ha observado que esa normatividad, paradójicamente, además de tener un efecto inhibitorio en las inversiones de vivienda para arrendamiento, deteriorando aún más el ya de por sí grave rezago habitacional, lejos de proteger al sector inquilinario, lo han llevado a un estado de inseguridad jurídica y a una menor posibilidad de acceder a una vivienda digna y decorosa, por los precios elevados de renta, consecuencia de la falta de oferta. Baste en este sentido señalar, que en la actualidad, existen familias que pagan hasta 500 nuevos pesos por un cuarto de azotea.

En todo caso, el resultado no ha beneficiado ni a arrendadores ni a arrendatarios. Por el contrario no sólo ha perjudicado a ambos, sino también a un importante número de ciudadanos a los que cada vez, es más difícil conseguir una vivienda por la escasez de la oferta que se ajuste a sus posibilidades o por los requisitos, en ocasiones, difíciles o imposibles de cubrir, que imponen algunos arrendadores, so pretexto de una mayor seguridad, requisitos que en ocasiones se apartan de la moral y de la ley.

Lo anterior ha propiciado un grado de incertidumbre que ni alienta la creación de más vivienda en arrendamiento ni protege los intereses ni derechos de las partes. Además, ha generado una actitud de desconfianza, recelo y prejuicio, tanto del arrendador como del arrendatario, quienes en lugar de percibirse como elementos necesarios para un propósito, prefieren buscar formas de ventaja, que termina por enfrentarlos agravando más el problema.

Reglas, formas, prácticas y costumbres han acabado por crear una cultura de antagonismo entre arrendador y arrendatario, que se acentúa más en el terreno judicial, en el que por cierto, existen ya "tratados" de como viciar, entorpecer y deteriorar los procedimientos, motivando además, la participación de muchos malos administradores de justicia, que usufructúan esas contiendas.

Ante esa realidad, la iniciativa propone la adecuación de las normas sustantivas y adjetivas que rigen al arrendamiento, para favorecer una auténtica relación de equidad jurídica entre arrendadores y arrendatarios, en donde el cumplimiento de la voluntad de las partes propicie el incremento de la construcción de viviendas en arrendamiento y con ello, el funcionamiento de un mercado más congruente.

La Comisión, con base en los antecedentes expresados y como resultado del análisis aplicado, tanto de la exposición de motivos como del contenido mismo del proyecto, ha concluido que el marco normativo propuesto, cumple con los propósitos ya referidos, al tenor de las siguientes

CONSIDERACIONES

Esta Comisión Legisladora procedió al estudio pormenorizado de la Iniciativa, haciendo un escrupuloso examen de cada propuesta y analizando sus objetivos. Bajo este contexto, la Comisión que suscribe considera conveniente expresar los factores que la llevaron a sus conclusiones en relación a cada uno de los ordenamientos de que se compone la iniciativa.

CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN, Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL

Esta Comisión considera acertada la modificación propuesta al artículo 2398 del Código Civil, en virtud de que se amplía el periodo para el arrendamiento de inmuebles destinados al comercio de 15 a 20 años, lo que permitirá que los arrendatarios que tengan un negocio que requiera un periodo prolongado para el óptimo desarrollo de su actividad la puedan realizar sin necesidad de utilizar figuras jurídicas distintas y que tengan la posibilidad de contar con un lugar de negocios por un tiempo prolongado, lo que indudablemente traerá beneficios y seguridad jurídica a la actividad comercial, por lo que esta Dictaminadora sugiere la aprobación del precepto en estudio.

El Ejecutivo Federal propone en la Iniciativa de referencia que se reforme el artículo 2399 con el objeto de que se precise que la renta o el precio de arrendamiento, además de poder consistir en una suma de dinero o cualquier otra cosa equivalente, esta última sea cierta, determinada o determinable o cuantificable en moneda nacional, lo que a juicio de esta Dictaminadora no es procedente, ya que con lo mismo se podría dar lugar a operaciones que se apartarían de la naturaleza del acto jurídico del arrendamiento y podría generar incertidumbre para los arrendatarios, en consecuencia concluyó con que debe desecharse el texto propuesto para el artículo 2399 en comento, para que dicho precepto no sufra modificación alguna.

Por otra parte, se considera conveniente la propuesta del Ejecutivo Federal de que los contratos de arrendamiento se otorguen por escrito en todos los casos y que la falta de esta formalidad sea atribuible al arrendador, ya que es de suma importancia para darle mayor seguridad jurídica a las partes; además, en la actualidad no existen contratos de arrendamiento por una cantidad inferior a diez centavos de nuevos pesos, que es la cantidad que actualmente establece el Código en comento, por lo que esta Comisión sugiere su aprobación. Igualmente, esta Comisión considera que es procedente la derogación del requisito de que los contratos de arrendamiento de

fincas rústicas consten en escritura pública, ya que dicho requisito incrementa el costo de este tipo de contratos de arrendamiento sin que el arrendatario obtenga ventaja alguna al respecto.

La reforma que propone el Ejecutivo Federal tiene como propósito fundamental el otorgar una mayor protección al arrendatario. Esto se logra en modificaciones como la que se proponen al artículo 2412 del Código Civil en comentario para que se incluya la obligación del arrendador de entregar el inmueble arrendado en condiciones de higiene y seguridad, lo que indudablemente dará mayor protección al inquilino y el acceso a una vivienda digna y decorosa, por lo que esta Comisión propone la aprobación de dicha propuesta.

La Iniciativa en estudio propone se elimine el derecho del tanto, y en su lugar se establezca el derecho de preferencia para el caso de arrendamiento de casa habitación e inmuebles comerciales e industriales. La anterior modificación responde a que, como lo señala la exposición de motivos de la Iniciativa en dictamen, el derecho del tanto va aparejado a derechos reales y no a derechos personales, por lo que este derecho tiene una correcta aplicación en los casos de copropiedad, no así en el caso del arrendamiento, ya que en este supuesto se desvirtúa la relación jurídica entre el arrendador y el arrendatario, además de que constituye un importante factor para desalentar el arrendamiento. El derecho de preferencia que se propone por el Ejecutivo Federal para que se incorpore en el Código Civil, permitirá que el arrendatario, que esté al corriente en el pago de sus rentas, sea preferido, en igualdad de condiciones, en la venta del inmueble que está arrendando.

De la misma forma se considera acertada la innovación que en esta materia se propone en la Iniciativa en el sentido de establecer que en caso de que se viole el derecho de preferencia a que se refiere el párrafo anterior se podrán demandar los daños y perjuicios que ello ocasione y que la indemnización por dicho concepto no podrá ser menor del 50% de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos doce meses, garantizando con ello que en todo caso se respetará el derecho del arrendatario de ser preferido en caso de venta del inmueble. En virtud de lo anterior, la Comisión que suscribe sugiere se apruebe la propuesta de reforma a los artículos 2447 y 2448-J y la derogación del artículo 2448-I del Código Civil contenidas en la Iniciativa en análisis.

El artículo 2448 de la Iniciativa en comentario, propone dar el carácter de orden público e irrenunciables a los derechos contenidos en los artículos 2448-A, 2448-B, 2448-G y 2448-H del Código Civil, que se refieren a condiciones de higiene, obras que debe hacer el arrendador por haber sido ordenadas por la autoridad sanitaria, el registro del contrato de arrendamiento por un año ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal y a la terminación del contrato de arrendamiento por los motivos señalados en la Ley, permitiendo que estos derechos y obligaciones no puedan ser objeto de convenio entre las partes y siempre deban estar presentes en la relación contractual. Estos derechos fundamentales del arrendatario no podrán ser objeto de convenio en contrario entre las partes y el arrendador se obliga por el solo hecho de arrendar un inmueble a cumplir con dichas obligaciones en beneficio del inquilino, por lo que a juicio de la Comisión de Vivienda que suscribe son acertadas y se propone su aprobación.

En los últimos años se han observado diversas controversias entre el arrendador y el arrendatario debido a la existencia de la prórroga por disposición legal del contrato de arrendamiento por parte del arrendatario, lo que ha sido en perjuicio de las partes, ya que un contrato de arrendamiento por un año puede durar hasta tres años, lo cual inhibe a los propietarios de inmuebles desocupados a otorgarlos en arrendamiento. Asimismo, en el supuesto de que el arrendatario quiera arrendar un inmueble por un periodo inferior a un año, como es el caso de estudiantes, profesionistas, o extranjeros que requieren estar por algún tiempo en esta Ciudad, no se encuentran

en posibilidad jurídica de hacerlo, debido a la obligación que establece el Código Civil de que los contratos de arrendamiento para casa habitación duren como mínimo dicho plazo. En virtud de lo anterior esta Comisión está de acuerdo en la propuesta del Ejecutivo Federal para que las partes puedan convenir libremente la duración del contrato de arrendamiento de acuerdo a sus circunstancias y su propia conveniencia, por lo que esta Comisión considera que debe aprobarse la eliminación de la prórroga que establece el texto vigente y la reforma al artículo 2448-C.

La Iniciativa presentada por el Ejecutivo Federal propone se derogue el artículo 2448-D, en el que se señala que los incrementos en la renta se harán conforme al salario mínimo, propuesta con la que esta Comisión está de acuerdo ya que consideramos necesario que las partes convengan libremente los términos del contrato de arrendamiento, ya que al no permitirlo se está limitando la libertad de contratar de las partes. La excesiva regulación en materia de arrendamiento de vivienda que se equilibrará con la aprobación de la Iniciativa que nos ocupa ha afectado negativamente la oferta de vivienda digna, decorosa y a precios accesibles para los mexicanos. El límite al incremento del monto de las rentas que se propone suprimir ha sido causa directa de la escasez tan aguda de vivienda para arrendamiento que vive la Ciudad de México. Este límite, al pretender proteger al arrendatario, realmente lo ha desprotegido al haber generado una escasez de vivienda, además de que las rentas se han incrementado muy por encima de ese margen en su costo, motivos por los cuales esta Comisión está de acuerdo con que se apruebe dicha propuesta. Un mayor número de vivienda para arrendamiento es la mejor garantía que puede tener el arrendatario para gozar de una casa decorosa a precios accesibles.

El artículo 2448-J establece las reglas a seguir para hacer uso del derecho de preferencia por el tanto que se propone en la Iniciativa. En el precepto se contemplan diversas adecuaciones para poder hacer uso de este derecho, como es el que el aviso de enajenación sea hecho por escrito, que la aceptación se haga exhibiendo la cantidad que se pide por la venta y las consecuencias que se originan por el incumplimiento de dicho derecho de preferencia. Lo anterior da la seguridad al arrendatario de que será preferido en el caso de que se venda el inmueble en el que habita, por lo que se sugiere la aprobación del texto en comentario.

En relación al mismo derecho de preferencia, esta Comisión Dictaminadora considera acertada la propuesta contenida en la Iniciativa, toda vez que se establece el supuesto de que existan varios arrendatarios que hagan uso de este derecho se dé la oportunidad al arrendatario que tenga mayor tiempo arrendando parte del inmueble y cuando existan dos arrendatarios en esta situación, tendrá preferencia el primero que exhiba la cantidad exigible en los términos del Código Civil.

Esta Comisión de Vivienda juzga apropiada la propuesta del Ejecutivo Federal, de derogar el artículo 2448-L, toda vez que se considera innecesario que en el contrato se transcriban íntegramente las disposiciones del Capítulo de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación al garantizar que los artículos fundamentales para la protección del arrendatario son de carácter público e interés social, por lo que son irrenunciables.

Por otra parte, en la Iniciativa en comentario se propone dentro de las disposiciones especiales para los arrendamientos por tiempo indeterminado, que el plazo para el aviso para dar por terminado el contrato de arrendamiento, se disminuya de dos meses a quince días, lo que se considera conveniente por la que suscribe, toda vez que facilita a las partes dar por terminado el contrato sin esperar un periodo en el que puedan sufrir perjuicios.

Por otra parte, el Ejecutivo Federal propone se deroguen los artículos 2485 y 2486 del mencionado Código, el primero relativo a la prórroga del contrato de arrendamiento cuando éste haya vencido pero el inquilino haya estado al corriente en el pago de las rentas y el segundo, al supuesto de que terminado el contrato de arrenda-

miento y el arrendatario continúe sin oposición en el goce y uso del predio rústico, dicho contrato será renovado por otro año, lo que esta Dictaminadora considera acertado, toda vez que se ha comprobado que el obligar a los arrendadores a la prórroga de los contratos inhibe la inversión en la vivienda para arrendamiento, lo que ha provocado el alza tan importante en el precio del arrendamiento para casa habitación. Adicionalmente, la Iniciativa en comento propone que después de terminado el plazo por el que se celebró el arrendamiento y el arrendatario continúe sin oposición en el uso y goce del bien arrendado, el contrato de arrendamiento continuará por tiempo indeterminado, pudiendo cualquiera de las partes solicitar la terminación del mismo en los términos establecidos en el Código Civil, lo que esta Comisión considera conveniente, por lo que propone su aprobación.

El Ejecutivo Federal propone, nuevos supuestos para exigir la rescisión de los contratos de arrendamiento, especialmente para el arrendatario, como son el de otorgar con vicios ocultos el inmueble arrendado y hacer modificaciones o causar daños a dicho inmueble. Esta protección adicional al arrendatario es justa y equitativa, por lo que la Comisión que suscribe sugiere su aprobación.

CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL

Esta Comisión Dictaminadora . . .

Conforme a lo ordenado por la Mesa Directiva del Pleno de esta H. Cámara de Diputados y para los efectos de rendir su opinión respecto a la Iniciativa analizada, la Comisión del Distrito Federal, mediante sesión formal de sus integrantes, procedió a su estudio, habiendo opinado, por mayoría que debe ser sometida a consideración de la II. Asamblea Legislativa para su aprobación correspondiente. Por lo anterior, esta Comisión se permite someter a la consideración de esta H. Asamblea Legislativa, la aprobación del siguiente

PROYECTO DE DECRETO QUE REFORMA, ADICIONA Y DEROGA DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN, Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL; CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL Y LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR.

ARTÍCULO PRIMERO . . .*

SALA DE COMISIONES DE LA CAMARA DE DIPUTADOS DEL H. CONGRESO DE LA UNION.- México, D.F., a 9 de julio de 1993.

* Véase texto del decreto que reforma diversas disposiciones al CC publicado en el DO del 21 de julio de 1993.