

TEMA: Vivienda

SUBTEMA: Leyes protección arrendatarios

REFERENCIA: Merca 2.0. (28 de diciembre de 2020). Conoce las leyes de protección a arrendatarios en México. Recuperado de <http://bit.ly/2NBm8Dr>

NOTA:

Conoce las leyes de protección a arrendatarios en México

Los arrendadores tienen la obligación de proteger la seguridad personal y financiera de sus inquilinos acatando las leyes de protección a arrendatarios en México.

En México existen diversas leyes que fueron creadas con el propósito de facilitar las transacciones inmobiliarias entre administradores o dueños del inmueble e inquilinos.

Estas normas, generalmente replicadas en los contratos de arrendamiento, deben ser respetadas por las partes que prestan su firma en el documento si no quieren que los contratos se consideren nulos o llegar a enfrentar sanciones económicas por violar los derechos de los inquilinos o el arrendador.

Normas que protegen a los arrendatarios

Contrato de arrendamiento

Rentar una casa sin firmar un contrato de arrendamiento es un riesgo tanto para los arrendadores, como para los arrendatarios.

De acuerdo con el artículo 2046 del Código Civil Federal, un contrato de arrendamiento debe entregarse por escrito o de lo contrario el arrendador será responsabilizado por la falta.

Asimismo, en caso de que el propietario de la vivienda fallezca, el artículo incluido en

esta ley que protege al inquilino del término imprevisto de su contrato, es el 2408.

Si el dueño de la vivienda transfiere la propiedad del inmueble a otra persona, el inquilino podrá proteger su derecho a seguir habitando la casa con ayuda del artículo 2409, siempre y cuando continúe pagando los montos mensuales de su renta ante un notario público o dos testigos.

Desalojo y entrega de la vivienda

En caso de que un arrendatario haya faltado a sus obligaciones y corra peligro de ser desalojado, puede proteger su derecho a no ser sacado de la casa forzosamente mediante el artículo 60 de la Ley de Derechos Humanos y sus Garantías en CDMX.

Esta ley que protege al inquilino, publicada en la Gaceta Oficial de la Federación el 8 de febrero del 2019, establece que, además de no poder ser desalojados a la fuerza, los inquilinos no deberán ser discriminados y deberán ser alojados nuevamente al menos a 15 km de la zona del desalojo.

En caso de que sufran pérdidas materiales en el proceso o durante el traslado, deberán ser indemnizados monetariamente.

Reparaciones y uso de la vivienda

Las casas son bienes que se dañan frecuentemente debido a su uso constante y, algunas veces, a su antigüedad.

En caso de que el arrendador obligue al inquilino a pagar por las remodelaciones o reparaciones dentro de la vivienda, este puede ampararse en el artículo 2412, apartado II, del Código Civil Federal.

El artículo 2416 protege los derechos de los inquilinos cuyos arrendadores no han realizado las reparaciones necesarias en su vivienda y, por lo tanto, su calidad de vida

se ve afectada.

En este sentido, el artículo 2417 menciona que, de acuerdo a la gravedad de la situación, un juez puede decidir un pago por los daños y perjuicios ocasionados por la falta de reparaciones.

El propietario tampoco puede estorbar o entrometerse en los asuntos del inquilino a menos que sea debido a reparaciones urgentes e indispensables, ya que su derecho a la privacidad está protegido por el apartado III de este mismo artículo.

Otros usos de la vivienda

En caso de que el propietario planea traspasar la propiedad de la vivienda y el inquilino haya rentado la casa por más de cinco años, este puede proteger su derecho a adquirir el inmueble con base en el artículo 2448 – J del Código Civil. Sin embargo, debe considerar que una de las condiciones para que esto sea posible, es haber realizado modificaciones significativas a la propiedad en el tiempo en el que la rentó. Asimismo, en caso de que desee subarrendar la casa que habita, la protección puede encontrarse en los artículos 2480 y 2481 del Código Civil.

Esta transacción inmobiliaria deberá hacerse siempre con permiso del propietario ya que, en caso de cualquier situación inesperada, ambos arrendadores deberán acudir con el dueño para aclarar lo ocurrido.

Pago de la renta

Es común que antes de permitir que los arrendatarios habiten una casa, los propietarios soliciten un anticipo de la renta. Sin embargo, muchas veces, existen situaciones especiales en las que este monto no puede ser pagado, lo que pone en peligro los derechos de los inquilinos, a pesar de haber firmado el contrato de

arrendamiento previamente.

En caso de que no puedan cubrir este pago, el artículo 2426 del Código Civil Federal dicta que no está obligado a pagar la renta hasta que reciba la casa arrendada.

Asimismo, el artículo 2430 manda que el inquilino no deberá pagar la renta si un caso de fuerza mayor le impide utilizar la propiedad, lo cual protege su economía y seguridad.

COMENTARIO

Conocer los derechos y obligaciones de las cuales gozamos cuando alquilamos una vivienda o no es alquilada a nosotros es de suma importancia para evitar conflictos entre arrendatario y arrendador. Ambas figuras deben apegar a lo dictaminado por la ley, que generalmente viene establecido en el contrato que se firma cuando se renta un espacio o vivienda. Es importante conciliar ambas partes para que no se deba de llegar a otros espacios para la resolución de los mismos en especial en el contexto actual de la pandemia, el gerente general de ProUrbe Gestión Inmobiliaria, Víctor Danús, señala que “efectivamente hemos visto un aumento de arrendatarios con problemas de pago”, de hecho, ProUrbe hizo una encuesta a sus clientes, la cual arrojó que “el 24,7% recibió por parte de su arrendatario una solicitud de rebaja en el valor del arriendo en los últimos seis meses”¹.

La necesidad de una vivienda se ha hecho más relevante en medio de la pandemia que nos pide quedarnos en nuestros hogares para evitar contagios, tomar en cuenta

¹ Ojeda, J. (18 de agosto de 2020). Pandemia paraliza las demandas de arrendamientos y las órdenes de desalojos. *La Tercera*. Recuperado de <http://bit.ly/36cvKLg>

nuestros derechos y obligaciones en un contrato de arrendamiento evitará malos entendidos y nos permitirá llegar a un acuerdo que funcione para las dos partes.

RESPONSABLE

Cynthia Guadalupe Hernández Rojas