

REFORMA 16

Reforma de 30 de septiembre de 1980.

Gaceta 118

ARTÍCULO 2339.- El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de tres mil pesos mensuales.

ARTÍCULO 2340.- Si el predio fuere rústico y la renta pasare de cuarenta mil pesos mensuales, el contrato se otorgará en escritura pública.

ARTÍCULO 2341.- El contrato de arrendamiento no será rescindido por la muerte del arrendador ni del arrendatario. Cualquier cláusula en contrario no producirá efecto.

ARTÍCULO 2342.- Si durante la vigencia del contrato de arrendamiento, por cualquier motivo se verificare la transmisión de la propiedad del inmueble arrendado, el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato. Respecto al pago de las rentas al arrendatario tendrá obligación de pagar al nuevo propietario la renta estipulada en el contrato, desde la fecha en que se le notifique judicialmente o extrajudicialmente ante Notario haberse otorgado el correspondiente título de propiedad. Sin este requisito, el retraso en el pago de la renta no producirá los efectos de la mora.

ARTÍCULO 2344.- Los arrendamientos de bienes municipales, del Estado o de Organismos Públicos, estarán sujetos a las disposiciones del derecho administrativo, y en lo que no estuviere, a las disposiciones de este título.

ARTÍCULO 2348.- El arrendatario esta obligado a poner en conocimiento del arrendador, judicial o extrajudicialmente ante Notario y a la brevedad posible, la necesidad de las reparaciones bajo pena de pagar los daños y perjuicios que su omisión cause.

ARTÍCULO 2349.- Si el arrendador no cumpliere con hacer las reparaciones necesarias para el uso a que esté destinada la cosa, quedará a elección del arrendatario rescindir el arrendamiento u ocurrir al Juez para que lo autorice a realizarlas con cargo al importe de rentas. El procedimiento será el previsto para los incidentes en el Código de Procedimientos Civiles.

ARTÍCULO 2350.- El Juez, según las circunstancias del caso, decidirá además sobre el pago de los daños y perjuicios que se causen al arrendatario por falta de oportunidad en las reparaciones.

ARTÍCULO 2356.- Corresponde al arrendador pagar las mejoras hechas por el arrendatario:

I.- Si en el contrato o posteriormente, pero siempre por escrito, lo autorizó para hacerlas y se obligo a pagarlas.

II.-.....

III.- Cuando el contrato fuere por tiempo indeterminado y antes de que transcurra el tiempo necesario para que el arrendatario quede compensado con el uso de las mejoras de los gastos que hizo, termine el arrendamiento.

ARTÍCULO 2358.- El arrendatario está obligado:

I.- A pagar la renta convenida;

II.- A responder de los perjuicios que la casa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares domésticos o subarrendatarios.

III.-.....

ARTÍCULO 2360.- La renta será pagada en la casa, habitación o despacho del arrendatario. La cláusula en contrario se tendrá por no puesta.

ARTÍCULO 2369.- El arrendatario no responde del incendio que se haya comunicado de otra parte, si tomó las precauciones que estuvieran a su alcance para evitar que el fuego se propagará.

ARTÍCULO 2373.- El arrendatario que va a establecer en la finca arrendada una industria peligrosa, tiene la obligación de asegurar dicha finca contra el riesgo que origine el ejercicio de esa industria.

ARTÍCULO 2374.- El arrendatario no puede, sin consentimiento expreso del arrendador, variar la forma de la casa arrendada; si lo hace es causa de rescisión que debe restablecerla al estado en que la recibió, siendo además, responsable de los daños y perjuicios.

ARTÍCULO 2380.- Si el arrendatario está al corriente en el pago de la renta y ha cuidado la casa arrendada, tendrá derecho a que en igualdad de condiciones debidamente probadas, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento de la

finca. También gozará del derecho de tanto si el propietario quiere vender la finca arrendada, aplicándose lo conducente en lo dispuesto en los artículos 2237 y 2238. si no se respeta este derecho la renta será válida, pero el vendedor será responsable de daños y perjuicios que en ningún caso serán menores al diez por ciento del valor comercial del inmueble.

ARTÍCULO 2382.- El arrendador que no realice las obras que ordene la autoridad competente como necesarias para que una localidad sea habitable e higiénica, es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por esa causa.

ARTÍCULO 2385.- La renta debe pagarse en los plazos convenidos, y a falta de convenio, por meses vencidos.

Para que se produzcan en contra del arrendatario los efectos de la mora, es necesario que sea requerido de pago por el arrendador, judicial o extrajudicialmente ante Notario, dentro de los diez días siguientes en que la renta debía ser cubierta. Si el arrendatario paga la renta y los costos del requerimiento o justifique que hizo consignación del importe, tampoco incurrirá en mora.

ARTÍCULO 2411.- Los arrendatarios de inmuebles que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, podrán concluir:

I.- A voluntad del arrendatario, previo aviso judicial o extrajudicial ante Notario dado al arrendador con dos meses de anticipación; y

II.- A voluntad del arrendador, previo el aviso indubitable señalado en la fracción precedente, dado el arrendatario con un año de anticipación.

Si el bien arrendado es rústico deberá observarse lo dispuesto en los artículos 2390 y 2391.

ARTÍCULO 2412.- Dado el aviso, el arrendatario del predio urbano está obligado en los dos últimos meses del término a que se refiere el artículo anterior a poner cédulas y a mostrar el interior de la casa a los que pretendan rentarla.

ARTÍCULO 2413.- El arrendatario no puede subarrendar la casa arrendada en todo, ni en parte, ni ceder sus derechos sin consentimiento por escrito del arrendador; si lo hiciere será causa de rescisión y responderá solidariamente con el subarrendatario, de los daños y perjuicios.

ARTÍCULO 2418.- Vencido un contrato de arrendamiento celebrado por tiempo determinado, tiene derecho el arrendatario que esté al corriente en el pago de su renta y haya cuidado el inmueble que fue su objeto, a que se le prorrogue hasta por dos años más ese contrato, pudiendose aumentar la renta hasta un diez por ciento si se trata de casa habitación y hasta en un veinte por ciento si el inmueble arrendado está establecida una negociación comercial o industrial.

Quedan exceptuados de la obligación de prorrogar el contrato los propietarios que justifiquen fehacientemente la necesidad de habitar el inmueble objeto del arrendamiento o en él establecer alguna industria o comercio también de su propiedad.

El Estado o los Municipios que hayan celebrado contratos de interés público para la explotación, uso o aprovechamiento de predios rústicos o urbanos también se sujetarán a las reglas previstas en este artículo.

ARTÍCULO 2422.- El arrendador puede demandar la rescisión del contrato:

I.- Por falta de pago de dos o más mensualidades vencidas. Si antes de dictarse sentencia el arrendatario exhibiera el importe de las rentas reclamadas más las vencidas hasta ese momento, los intereses de las mismas al tipo legal y las costas del juicio, el Juez dará por concluído el procedimiento.

II.- Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 2359;

III.- Por subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto en el artículo 2413; y

IV.- En los demás casos que la Ley señala.