

2ej  
627



**UNIVERSIDAD NACIONAL  
AUTONOMA DE MEXICO**

**FACULTAD DE DERECHO**

**ASPECTOS JURIDICOS Y SOCIALES DE LAS  
REFORMAS EN MATERIA DE  
ARRENDAMIENTO DE 1985**

**T E S I S**

**Que para obtener el título de  
LICENCIADO EN DERECHO**

**p r e s e n t a**

**José Antonio Ramos Larios**



**México, D. F.**

**1986**



Universidad Nacional  
Autónoma de México



## **UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso**

### **DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

Todo el material contenido en esta tesis 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.



UNIVERSIDAD NACIONAL  
AVELLANEDA

FACULTAD DE DERECHO  
SEMINARIO DE SOCIOLOGIA  
GENERAL Y JURIDICA

No. 62/86

30 de junio de 1986.

C. COORDINADOR GENERAL DE LOS  
SERVICIOS ESCOLARES DE LA U.N.A.M.,  
P R E S E N T E .

El alumno JOSE ANTONIO RAMOS LARIOS, pasante - de la carrera de Licenciado en Derecho, estuvo inscrito en este Seminario a mi cargo elaborando la tesis titulada "ASPECTOS JURIDICOS Y SOCIALES DE LAS REFORMAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO DE 1985", que fue dirigida por la Dra. Maria Teresa Rodríguez y Rodríguez.

Habiendo llegado a su fin el mencionado trabajo el alumno Ramos Larios lo presenta a mi consideración como director de este Seminario y después de haberlo leído considero que reúne todos los requisitos que marca el Reglamento de Exámenes -- Profesionales y de Grado, por lo que tengo a bien autorizar que dicha monografía se IMPRIMA y sea presentada en el examen profesional correspondiente.

Sin otro particular le reitero las seguridades de mi más alta consideración.

A t e n t a m e n t e  
"POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU"  
Cd. Universitaria  
EL DIRECTOR DEL SEMINARIO

LIC. SALVADOR LOPEZ MATA



FACULTAD DE DERECHO  
SEMINARIO DE  
SOCIOLOGIA GENERAL Y JURIDICA  
CIUDAD UNIVERSITARIA, D. F.

SLM'egr .

I N D I C E .

INTRODUCCION . . . . .	5
CAPITULO I.- El Contrato de Arrendamiento . . . . .	3
I.1.- Concepto . . . . .	3
I.2.- Características y clasificaciones . . . . .	6
I.3.- Elementos	
I.3.1.- Elementos de Existencia . . . . .	17
I.3.2.- Elementos de Validez . . . . .	21
I.4.- Consecuencias: Obligaciones de las Partes . . . . .	26
I.4.1.- Obligaciones del Arrendador . . . . .	27
I.4.2.- Obligaciones del Arrendatario . . . . .	33
I.5.- Formas de Terminación . . . . .	37
CAPITULO II.- Reformas al Arrendamiento Inmobiliario de 1985, en el Código Civil Vigente . . . . .	41
II.1.- En Relación a las Obligaciones del Arrendador . . . . .	44
II.2.- En Relación a las Obligaciones del Arrendatario . . . . .	64
II.3.- Con Respecto a la Forma . . . . .	67
II.4.- Con Respecto al Término . . . . .	70
II.5.- En Relación con el Derecho del Tanto . . . . .	74
II.6.- Respecto a las obligaciones de Carácter Administrativo . . . . .	78
II.7.- En Relación a la Irrenunciabilidad de las Disposiciones Sobre esta Materia; Orden Público e Interés Social . . . . .	80
II.8.- Otras Reformas y Adiciones . . . . .	87
CAPITULO III.- Problemas Sociales que Representa el Arrendamiento en el Distrito Federal . . . . .	97

III.1.- En Relación a las Autoridades del Departamento del Dis- - trito Federal . . . . .	106
III.2.- Con Respecto a los Organismos Protectores de la Vivienda.	112
III.3.- En Relación a la Ley de la Oferta y la Demanda . . . . .	117
III.4.- Creación de los Tribunales del Arrendamiento Inmobiliario	122
CAPITULO IV.- Propositiones Personales en Relación al Tema. . .	125
IV.1.- Propositiones Sociales . . . . .	127
IV.2.- Propositiones Jurídicas . . . . .	131
CONCLUSIONES . . . . .	144
BIBLIOGRAFIA . . . . .	149

## INTRODUCCION

Al abordar como tema de tesis una materia de tan reconocida importancia como lo es la del arrendamiento, sentimos facilitada la tarea de resaltar la trascendencia jurídica tanto teórica como práctica que tiene este contrato en nuestro país y particularmente la que reviste en la capital de la República. Baste recordar que el Código Civil del D. F., dedica al arrendamiento más artículos que a ningún otro contrato; que las controversias sobre esta materia son tan numerosas, que originaron la reciente creación de Tribunales que conocerán con exclusividad de tales conflictos; que el arrendamiento, según variadas estadísticas, es la forma más usual y colectiva para satisfacer la necesidad de la vivienda en México y, en fin, que pueden considerarse muy pocos (y sin duda afortunados) los ciudadanos que durante su vida se mantienen totalmente ajenos a esta institución del arrendamiento.

Desde luego resulta pertinente aclarar que el objeto de este trabajo no será el analizar las distintas clases de arrendamiento que existen, sino que procuraremos enfocarnos particularmente al estudio de las recientes reformas legislativas en materia de arrendamientos urbanos destinados a la habitación, que fueron publicadas el día 7 de febrero de 1985 en el Diario Oficial de la Federación.

Asimismo el derecho a la vivienda en México, recientemente consagrado en el artículo cuarto Constitucional, dá un auge especial al tema en estudio que siempre será de actualidad. Recordemos que una de las acepciones más comunes de la palabra "vivir", es la de "habitar", lo que dá una clara idea de la permanente necesidad que significa la habitación para todo ser humano.

Por otra parte, es innegable que las reformas legales al arrendamiento fueron aguardadas durante mucho tiempo, dado el manifiesto anacronismo de su anterior regulación legal, que, concebida como fue, en otra época de características muy diversas a la actuales, consideraba al arrendamiento como un contrato más en donde el libre juego de la voluntad de las partes debía ser respetado preferentemente. En tal virtud, será esencial en el desarrollo de este trabajo profundizar sobre la repercusión social de estas recientes disposiciones jurídicas en donde el intervencionismo estatal aparece en forma decidida, como en alguna ocasión se manifestara en las relaciones agrarias o laborales, y que marcó el inicio de la socialización de esas materias en nuestro Derecho.

CAPITULO I

I.- EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Antes de iniciar un análisis sobre este contrato que ha sido objeto de profundos estudios realizados por los doctos de la ciencia jurídica, consideramos necesario, por razón de método, encontrar el concepto más adecuado del arrendamiento, encuadrarlo en sus perfiles jurídicos, y dirigirnos gradual y ordenadamente al núcleo de esta investigación que es el aspecto jurídico y social de las relevantes reformas en materia de arrendamiento publicadas el 7 de febrero de 1985 en el Diario Oficial de la Federación.

Las características señaladas por los tratadistas del Derecho en relación con este contrato son múltiples y nuestra pretensión en el presente opúsculo será la de enmarcar al arrendamiento dentro de las más aceptadas generalmente y de ninguna manera precisarlas todas, -- por las lógicas limitaciones inherentes a este estudio.

I.1.- CONCEPTO.

Como lo hemos asentado, intentaremos partir de una satisfactoria conceptualización del arrendamiento.- En principio nos parece que el Código Civil vigente desde 1928 da un concepto diáfano del arrendamiento, cuando en su Artículo 2398 establece: Art. 2398.- "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".

En efecto, nos parece que el anterior concepto reúne los-



requisitos esenciales que permiten precisar las características de este contrato y distinguir fácilmente al arrendamiento de la generalidad de - contratos, y de las muy diversas definiciones que sobre el particular en contramos señaladas en las obras de conocidos autores, se destacan los - elementos de definición que el citado Código puntualiza. Así tenemos -- por ejemplo las definiciones de los conocidos maestros Rafael Rojina Villegas y Miguel A. Zamora y Valencia; indica el primer autor citado: -- "Se define al arrendamiento como un contrato por virtud del cual, una -- persona llamada arrendador, concede a otra llamada arrendataria, el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto" (1), - y el profesor Zamora y Valencia precisa: "El contrato de arrendamiento- es aquel por virtud de el cual una persona llamada arrendador se obliga a conceder temporalmente el uso o el uso y goce de un bien a otra perso- na llamada arrendatario, quién se obliga a pagar como contraprestación,- un precio cierto" (2).

Ahora bien, en esta segunda definición, sí encontramos -- una peculiaridad que quisiéramos subrayar, y es que el arrendamiento, ex presa con certeza el maestro Zamora y Valencia: "Es un contrato transla tivo de uso o de uso y goce" (3), es decir, que el uso se transmite siem- pre y, eventualmente, se transmite además el goce. De esta manera resul- taría aún más exacto el concepto del código si en lugar de "uso o goce"- contemplara la posibilidad de un "uso o uso y goce". Esto tiene impor-- tancia ya que como el citado maestro lo señala: "Si el contrato se cele

---

(1) RAFAEL ROJINA VILLEGAS: Compendio de Derecho Civil. T. IV. Contra- tos. México, 1979. p. 214.

(2) MIGUEL A. ZAMORA Y VALENCIA: Contratos Civiles. México, 1981. p. - 147.

(3) Op. Cit. p. 148.

bra sólo respecto del uso de la cosa, el arrendatario podrá disponer de ella conforme a lo convenido o a lo que sea conforme a la naturaleza de la cosa; y si se celebra también respecto del goce, el arrendatario podrá hacer suyos los frutos o productos normales de la cosa..." (4).

Podríamos transcribir algunas otras definiciones de reconocidos juristas, pero sólo sería para observar que las mismas contienen elementos semejantes y se contemplan acaso algunas variantes de carácter semántico. Pero desmembrando los diversos conceptos que al respecto hemos encontrado, podemos afirmar que en la generalidad de ellos se contienen los siguientes elementos de definición: 1.- La concesión del uso o goce temporal de un bien. 2.- El pago de un precio cierto, como contraprestación a la concesión del uso o goce y; 3.- La devolución de la cosa puesto que la transmisión del uso o goce siempre será temporal. (5).

También conviene destacar aquí mismo dentro del concepto, que en nuestro Derecho Mexicano se distinguen tres clases de contratos de arrendamiento como son: el mercantil, el administrativo y el civil. El arrendamiento es mercantil, cuando recae sobre muebles con propósito de especulación comercial, por lo que el que se refiere a inmuebles, aun cuando se celebre con tal propósito, siempre será civil. Así se desprende de lo dispuesto por el artículo 75 fracción I de nuestro Código de Comercio.

El arrendamiento será administrativo cuando los bienes objeto del contrato, pertenezcan a la Federación, a los Estados y a los

---

(4) Ibidem. pp. 148 y 149.

(5) RAFAEL ROJINA VILLEGAS: Op. Cit. pp. 214 y 215.

Municipios, estos contratos se sujetan a las disposiciones del Derecho Administrativo, y finalmente se reputan arrendamientos civiles, por exclusión, los que no sean mercantiles ni administrativos. (6).

Esta distinción quisimos precisarla desde ahora puesto -- que, aún siendo una clasificación y no propiamente un concepto, nos permite dirigirnos en forma concreta hacia el objeto de nuestro estudio que es, desde luego, el arrendamiento civil y sus reformas de 1985, en sus aspectos sociales y jurídicos.

#### 1.2.- CARACTERISTICAS Y CLASIFICACION.

Mucho se facilita la tarea de estudiar un contrato, cualquiera que sea si ordenadamente se destacan subcaracterísticas y se encuadran las mismas dentro de las diversas clasificaciones que los doctos del derecho han creado con el propósito de simplificar su análisis y poder observar las múltiples figuras contractuales con sus relieves jurídicos.

El maestro Zamora y Valencia señala como características del arrendamiento las cuatro siguientes: I.- El arrendamiento es un -- contrato translativo de uso o de uso y goce; II.- La concesión del uso o del uso y goce siempre debe de ser temporal; III.- Es un contrato -- siempre oneroso; y IV.- El contrato de arrendamiento siempre regulará una conducta específica del arrendador en beneficio del arrendatario. (7).

---

(6) MIGUEL A. ZAMORA Y VALENCIA: Op. Cit. p. 148.

(7) Ibidem. pp. 148, 149 y 150.

De las características señaladas desprendemos entonces: que el contrato de arrendamiento se significa primeramente por ser translativo de uso y en consecuencia no puede transferirse por virtud del mismo la propiedad de una cosa. Más adelante nos referiremos a una clasificación que distingue precisamente a los contratos porque estos transmiten la propiedad o el simple uso de una cosa o un derecho.

Respecto de la segunda característica; la temporalidad, es subrayable que ésta resulta imprescindible en el arrendamiento, pues es parte de la esencia misma de este contrato y así se desprende del propio concepto que da el Código respecto del arrendamiento.

Sobre el particular, el conocido autor Ramón Sánchez Meda~~l~~ refiere lo siguiente: "A diferencia del Derecho Romano que permitía los arrendamientos a perpetuidad, el Derecho moderno los rechaza por estimar que más valdría identificarlos con una venta, ya que una propiedad que nunca pudiera recuperarse sería ilógica y desvalorizaría la propiedad inmobiliaria. Por esta razón, como una restricción a la autonomía de la voluntad, señala nuestro legislador la duración máxima que las partes pueden pactar para los arrendamientos de inmuebles, a saber: 10 años para fincas destinadas a habitación; 15 para las destinadas a comercio; y 20 para las destinadas a la Industria, incluyendo la agricultura". (8).

En relación a este punto nos referiremos exhaustivamente al hablar de los elementos del arrendamiento pues, como ha quedado dicho, este factor de la temporalidad es esencia del contrato de arrendam-

---

(8) RAMON SANCHEZ MEDAL: De los Contratos Civiles. México, 1984. p. - 199.

miento moderno.

En tercer lugar, este contrato se caracteriza por su nece-  
saria onerosidad, ya que si fuera gratuita, la concesión del uso o del -  
uso y goce, estaríamos en presencia de otra figura contractual distinta-  
como podría ser el comodato, por ejemplo.

Respecto de la última característica señalada por el pro-  
fesor Zamora y Valencia, de que el contrato de arrendamiento regulará --  
siempre una conducta específica del arrendador en beneficio del arrenda-  
tario, ésta nunca ha sido tan cierta como ahora pues con motivo de las -  
reformas en materia de arrendamiento del 7 de febrero de 1985 que vamos-  
a comentar, se regula con toda precisión la conducta a que nos referi- -  
mos.

El citado profesor explica en relación con este aspecto -  
que: "El poder jurídico de disposición que tiene el arrendatario respec-  
to de la cosa arrendada nunca es directo e inmediato, sino que se ejerce  
a través de la conducta impuesta al arrendador. Lo anterior significa -  
que el arrendador debe conceder el uso y goce, entregar la cosa, no es-  
torbar el derecho del arrendatario, conservar la cosa, etc." (9).

Y así es en efecto, las conductas impuestas al arrendador  
y sobre todo al arrendador inmobiliario son bastantes y se acrecentaron-  
aún más con las nuevas disposiciones reguladoras del arrendamiento inmo-  
biliario.

Con el objeto de obtener una mejor comprensión de esta fi

---

(9) MIGUEL A. ZAMORA Y VALENCIA: Op. Cit. p. 150.

gura del arrendamiento, procederemos a encuadrarla dentro de las diversas clasificaciones elaboradas precisamente con propósitos didácticos e interpretativos que facilitan su estudio. Algunos de las clasificaciones que a continuación se mencionaran, son empleados comunmente por la mayoría de los autores, otras fueron localizados de manera especial en ciertos escritores, pero de cualquier manera conviene citarlas pues todas persiguen la finalidad de destacar los caracteres que distinguen al arrendamiento de los demás contratos y en consecuencia nos resultan útiles para su identificación.

En primer lugar el arrendamiento es un contrato nominado, puesto que se encuentra regulado por el Código Civil y además en forma exhaustiva, pues como lo afirma con acierto el ya citado autor Zamora y Valencia, es el contrato al que más artículos le dedica el Código. Se trata de un contrato bilateral porque engendra derechos y obligaciones tanto para el arrendador como para el arrendatario, es decir, uno debe conceder el uso o el goce de una cosa y el otro tiene la obligación de pagar por ello un precio cierto. Es oneroso porque en este contrato existe reciprocidad de provechos y gravámenes; el arrendador tiene el provecho de la renta y el gravamen de conceder el uso de la cosa y el arrendatario, por su parte, tiene el provecho de gozar del uso (en ocasiones el uso y goce) de la cosa y el gravamen de pagar una renta. (10) En otras palabras, el provecho del arrendador se traduce en el gravamen del arrendatario y viceversa. Sobre este particular, la mayoría de los autores coinciden en recalcar que no siempre convergen la bilateralidad-

---

(10) Ibidem. p. 151.

y la onerosidad, ya que en ocasiones, ciertos contratos engendran derechos y obligaciones para ambas partes, pero no necesariamente provechosos y gravámenes recíprocos, como es el caso de el comodato, contrato que -- sin duda es bilateral, pero a la vez, esencialmente gratuito.

Dentro de la subclasificación de los contratos onerosos, -- resulta claro también que se trata de un contrato conmutativo y no aleatorio, pues los provechosos y gravámenes son perfectamente conocidos y determinados en el arrendamiento, ya que el Código exige que el pago del -- precio en este contrato sea cierto y determinado (Artículos 2398 y 2399 -- del Código Civil), al igual que la cosa materia del arrendamiento. Desde luego dejando precisado que: "El carácter conmutativo no depende del dato económico de la ganancia o pérdida en la operación celebrada, sino -- de que los provechosos y gravámenes sean ciertos al celebrarse el contra-- to" (11), como con acierto lo explica el profesor Rojina Villegas.

El arrendamiento es formal, pues aún cuando no ha sido -- derogado el Artículo 2406 del Código Civil que dispone que el arrenda- -- miento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos -- anuales, resulta obvio que en la actualidad no se pactan rentas que no -- excedan de ese precio, sea de bienes muebles o de inmuebles y la obsole- -- ta disposición del Código hace prácticamente imposible que se celebren -- arrendamientos que no revistan esa formalidad. Respecto de la forma tam -- bién exige el Código que cuando el precio sea rústico y la renta pase de cinco mil pesos anuales, el contrato se otorgue en escritura pública, -- disposición que al igual que la anterior resulta en nuestros días anacró

---

(11) RAFAEL ROJINA VILLEGAS: Op. Cit. p. 215.

nica.

Por no depender la existencia del arrendamiento de ningún otro contrato, se reputa también como principal.

Siguiendo a Rojina Villegas, podemos afirmar igualmente -- que el contrato de arrendamiento es de tracto sucesivo por cuanto que -- necesita por su naturaleza misma, una duración determinada para que pueda tener vigencia (12). Recordemos que los contratos de tracto sucesivo, son aquellos en que las prestaciones de las partes o las de una de ellas, se ejecutan o se cumplen en un lapso determinado, (13) y en nuestro estudio no encontramos autor que no cite al arrendamiento como ejemplo -- de este tipo de contratos.

Dentro de las clasificaciones menos mencionadas, podemos señalar la de los contratos de medios y de resultados: "Desde el punto de vista de la satisfacción de la intención de las partes en la celebración de un contrato --Dice Zamora y Valencia-- se clasifican en contratos de medios y de resultados. Si como consecuencia de los efectos del contrato, la intención de las partes se ve satisfecha o colmada con la simple celebración del contrato, se dice que el contrato es de resultados... si la intención de las partes no se ve satisfecha o colmada por la simple celebración del contrato, sino que, para satisfacer la intención de las partes se requiere del cumplimiento de las obligaciones que genera -- el contrato y de la conducta realizada como consecuencia de ese cumplimiento, se dice que éste será de medios y no de resultados". (14)

---

(12) Loc. Cit.

(13) MIGUEL A. ZAMORA Y VALENCIA: Op. Cit. p. 53.

(14) Ibidem. pp. 53 y 54.



Como ya antes dijimos al señalar las características del contrato en estudio, el arrendamiento siempre regulará una conducta específica del arrendador en beneficio del arrendatario, así mismo afirmamos que el arrendamiento es de tracto sucesivo y por lo tanto, ubicamos al mismo en la categoría de contratos de medios y no de resultados, pues -- por los simples efectos del contrato, o por mejor decir, por la simple -- celebración del contrato no se satisfacen las intenciones de ambas partes, pués una de ellas pretende el uso o el uso y goce de la cosa dada -- en arrendamiento con ciertas exigencias normales del contrato (durante -- un período determinado, en calidad de serle útil, etc.) y la otra preten-- de el pago de un precio cierto por ese uso, de tal manera que se requie-- re necesariamente del cumplimiento periódico o constante de las obliga-- ciones que el contrato impone a ambas partes para que éstas colmen sus -- intenciones.

Otra clasificación más la señala el autor uruguayo Jorge Peirano Facio, entre los contratos que él llama declarativos y los de -- atribución patrimonial, estos últimos también denominados "dispositivos", distinguiéndolos de esta manera: "Los contratos declarativos, de segun-- do grado o reglamentarios, son todos aquellos que se caracterizan porque no modifican una situación jurídica preexistente" (15) y pone como ejem-- plo un contrato por el cual se reconoce una deuda, mientras que los con-- tratos de atribución patrimonial, por oposición a los anteriores son: -- "aquellos que modifican una situación jurídica dada; son aquellos que pro-- vocan un desplazamiento en el panorama de las relaciones económicas, ya-- sea modificando un derecho real o ya sea creando obligaciones". (16)

---

(15) JORGE PEIRANO FACIO: Curso de Contratos. T.I. Montevideo, 1975.-  
p. 4.

(16) Op. Cit. p. 5.

Resulta patente que en esta división, el arrendamiento -- pertenece a los contratos de atribución patrimonial, pues en esta figura contractual sí se observa la modificación de varias situaciones jurídicas, pues en virtud de las obligaciones de las partes se transfiere por ejemplo la posesión de la cosa que se va a dar en arrendamiento, y el -- arrendador se hace dueño del precio cierto que se paga por el uso o el -- uso y goce del bien, lo que también provoca un desplazamiento en el pano rama de las relaciones económicas.

El autor Peirano Facio reconoce que esta clasificación -- no es unánimemente aceptada, puesto que como se indicó en los contratos declarativos, no se modifica una situación jurídica, sino que se reconoce una preexistente, no creando obligaciones, por lo cual algunos autores niegan la existencia de esta categoría de contratos, afirmando que -- estos acuerdos no son contratos, sin embargo --termina diciendo este autor-- la mayoría de la doctrina contemporánea acepta clasificar como contratos a este tipo de convenios. (17)

El conocido profesor Ramón Sánchez Medal, al clasificar -- el contrato de arrendamiento añade a las características señaladas la siguiente: "...tiene parcialmente el carácter de 'INTUITU PERSONAE' por -- lo que se refiere al arrendatario en atención a que éste no puede sub-- arrendar ni ceder sus derechos a terceros sin permiso del arrendador, -- (Art. 2480), aunque, salvo pacto en contrario, no termina el contrato por muerte del inquilino". (18)

---

(17) Ibidem. pp. 4 y 5.

(18) RAMON SANCHEZ MEDAL: OO. Cit. p. 190.

Efectivamente, el arrendamiento se celebra parcialmente en consideración a la persona y por lo tanto tiene ese carácter de 'INTUITU PERSONAE' que se ha indicado. Pero por otra parte es uno de los puntos de polémica relativos al arrendamiento el determinar la naturaleza del derecho del arrendatario. El maestro Rojina Villegas, quien profundiza en este problema, en el tomo IV de su Compendio de Derecho Civil, nos revela que: "Las características especiales del arrendamiento han hecho pensar (a partir de Troplong, que sostuvo la tesis de que el arrendatario tiene un derecho real) si realmente constituye un derecho de naturaleza mixta con características de real y personal, o bien, un derecho personal como tradicionalmente se sostuvo desde el Derecho Romano, o finalmente, como opinan algunos autores, principalmente el citado Troplong, si las facultades jurídicas del arrendatario están organizadas con las características fundamentales del derecho real". (19). Así planteado este problema, el citado maestro pasa después a referirse a las características que han hecho pensar a algunos autores que la naturaleza del derecho del arrendatario es la de un derecho real, o por lo menos híbrido. Tales características las podemos resumir nosotros de la siguiente manera: Primera, cuando se enajena el bien arrendado, el arrendamiento subsiste y consiguientemente es oponible el derecho del arrendatario al nuevo adquirente, el cual se subroga en los derechos del arrendador y, también, como es sabido, en los derechos reales existen dos efectos principales: la oponibilidad del derecho y la acción persecutoria de la cosa y en el arrendamiento existe la oponibilidad del derecho.

Segunda, el nuevo adquirente se subroga en los derechos -

---

(19) RAFAEL ROJINA VILLEGAS: Op. Cit. p. 222.

y obligaciones del arrendador, teniendo por una parte derecho para exigir el pago de la renta y el cumplimiento de todas las demás obligaciones que el contrato impone al arrendatario, pero al mismo tiempo se observa una cesión de las obligaciones del arrendador, sin que haya media do consentimiento del acreedor, que es el arrendatario, cesión que en principio no podría hacerse si no diese éste último su conformidad.

Tercera, el arrendamiento de inmuebles cuando pasa de -- cierto plazo debe inscribirse como ocurre con los derechos reales y, -- Cuarta, siguiendo la misma regla establecida para los derechos reales -- sobre inmuebles, la competencia la fija la ubicación de la cosa y no se determina como sucede en los derechos personales, por regla general, -- por el domicilio del deudor. (20)

Uno a uno destruye los argumentos anteriores el maestro-Rojina Villegas con sobrados fundamentos, que nosotros hemos querido in terpretar y resumir en la forma siguiente: respecto de la primera taxativa para considerar al arrendamiento como un derecho personal que se -- hace consistir en la oponibilidad del derecho del arrendatario, el cita do maestro explica que: "En el derecho del arrendatario no existe una- oponibilidad absoluta. Es una oponibilidad referida sólo a un tercero, el adquirente de la cosa". (21)

En cuanto a la segunda característica señalada, consis-- tente en que existe una cesión de obligaciones por parte del arrendador sin mediar consentimiento del arrendatario, nos hace saber este autor -- que no es necesario recurrir a la naturaleza real del derecho y afirma:

---

(20) Ibidem. pp. 222 y 223.

(21) Ibidem. p. 224.

"La transferencia de los derechos del arrendador queda suficientemente explicada tanto por la subrogación legal, como por la cesión de créditos. La transferencia de las obligaciones del arrendador sólo puede explicarse por la subrogación legal ... Como ésta (dice refiriéndose a la subrogación) es una institución que rige para los derechos de crédito, no necesitamos, por consiguiente, alterar la naturaleza que tradicionalmente se otorga al derecho del arrendatario, para afirmar que hay un derecho mixto o un derecho real con características especiales". (22)

Por lo que hace a los argumentos consistentes en que el arrendamiento debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, cuando excede de cierto plazo y que la competencia en materia de arrendamiento sigue la regla general de los derechos reales, son aún más débiles, puesto que, con respecto de la inscripción ésta no es exclusiva de los derechos reales, se inscriben otros actos, tales como: las sentencias, testamentos o cambios de posesión, independientemente de que sean derivados de un cambio en el dominio o en los derechos reales, y tocante a la competencia, ésta no se fundamenta en la naturaleza real o personal de la acción, sino en razones de economía procesal y de utilidad práctica. (23)

De esta forma suponemos queda claro que la naturaleza del derecho del arrendatario no puede ser real, ya que no se ajusta a las características del mismo, es decir: "A la facultad correspondiente a una persona sobre una cosa específica y sin sujeto pasivo individualmente determinado contra quién aquella pueda dirigirse" (24) que es como

---

(22) Ibidem. p. 225.

(23) Loc. Cit.

(24) RAFAEL DE PINA VARA: Diccionario de Derecho. México, 1983. p.229.

define el maestro De Pina Vara al derecho real en su conocido: Diccionario de Derecho.

Por último, debemos hacer mención de la ya citada clasificación del arrendamiento en civil, administrativo y mercantil, clasificación sobre la cual quedaron apuntados en el capítulo precedente los criterios para establecerla.

### I.3.- ELEMENTOS.

#### I.3.1.- ELEMENTOS DE EXISTENCIA.

Recordemos que nuestro Código Civil en su Art. 1794 exige dos requisitos para la existencia de un contrato: I.- Un consentimiento y; II.- Un objeto que pueda ser materia del contrato.

El Dr. Ortiz Urquidí, señala en su obra: "Derecho Civil" que la doctrina establece un tercer elemento esencial: La norma jurídica que sanciona el consentimiento de las partes que no es "sino la licitud del negocio mismo". (25)

Sin embargo, en la propia doctrina encontramos algunos -- autores que están en desacuerdo con lo anterior, por ejemplo el maestro Zamora y Valencia, sobre este particular afirma lo siguiente: "Llámesele elemento la parte integrante de una cosa que si falta, esa cosa no existe como tal, aunque de hecho pueda existir una diversa". (26) Y sigue diciendo: "En relación a la licitud, ésta significa que los contratan--

---

(25) RAUL ORTIZ URQUIDI: Derecho Civil. México, 1982. p. 274.

(26) MIGUEL A. ZAMORA Y VALENCIA: Op. Cit. p. 22.

tes regulan su conducta conforme a una norma jurídica o que no la contradigan, ya que si actúan en contravención de la misma, su conducta será ilícita y por lo tanto, no sólo no existirá contrato, sino que no existirá acto jurídico (será un hecho jurídico en sentido estricto), porque es irrelevante esa voluntad contraria a la ley para producir las consecuencias previstas por ella. De donde se desprende que la existencia misma de la norma y por lo tanto la licitud, que debe ser acatada, es un presupuesto y no un elemento del contrato". (27)

Consideramos de mucho interés este último razonamiento, - con el cual además nos encontramos de acuerdo, pero al margen de estas disertaciones y apegados a las exigencias del Código, podemos afirmar - que los elementos de existencia en el arrendamiento son: I.- Respecto del consentimiento, el acuerdo de voluntades de ambas partes para conceder el uso o el uso y goce de un bien a cambio de una prestación que deberá consistir en un precio cierto (28) y; II.- El objeto, considerado como el contenido de las prestaciones de las partes, en este caso es doble; por una parte la cosa arrendada y por la otra el precio. (29)

Respecto del consentimiento sólo cabe decir que no es indispensable que las partes expresamente convengan en cuanto al uso que debe darse a la cosa arrendada ni al plazo. (Aclaramos que aún no hemos abordado ninguna disposición sobre arrendamiento inmobiliario, contenida en las reformas que serán objeto de estudio en los subsecuentes capítulos).

---

(27) Ibidem. pp. 22 y 23.

(28) Ibidem. p. 151.

(29) Ibidem. p. 152.

En efecto, si las partes han convenido en el uso y el plazo, desde luego se estará a lo pactado entre ellas, pero en caso contrario el arrendatario se encuentra obligado a utilizar la cosa arrendada - conforme a la naturaleza y destino de ésta, -según el Art. 2425, fracción III del Código Civil- y por lo que hace al plazo, si nada se dijo - se entenderá celebrado el contrato por tiempo indefinido o indeterminado y para darlo por concluido existen tres supuestos: I.- Cuando se trata de bienes muebles, el arrendador puede pedir la devolución de sus bienes pasados cinco días de celebrado el contrato, y el arrendatario es libre de devolverlos cuando quiera, según lo dispone el Art. 2460 del mismo -- ordenamiento; II.- Si se trata de bienes inmuebles urbanos, el arrendamiento concluye a voluntad de cualquiera de las partes siempre que se de aviso a la otra parte, en forma indubitable con dos meses de anticipación -Art. 2478- y; III.- En caso de que los inmuebles sean rústicos, - también prevalece la exigencia del aviso previo, sólo que éste debe darse con un año de anticipación por lo menos, según el mismo Art. 2478.

(30)

Por lo que se refiere al objeto, que ya dijimos es doble; la cosa arrendada y el precio, debemos destacar que en relación a la cosa dada en arrendamiento, en principio todo bien mueble o inmueble, corporal o incorporeal, puede ser objeto de este contrato, exceptuándose las cosas consumibles por su primer uso, las prohibidas por la ley y los derechos estrictamente personales. (31) A este respecto, el Código Civil dispone en su Art. 2400 lo siguiente: "Son susceptibles de arrendamien-

---

(30) Ibidem. pp. 151 y 152.

(31) RAFAEL ROJINA VILLEGAS: Op. Cit. pp. 216 y 217.



to todos los bienes que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellos - que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales".

Estas limitantes para que ciertos bienes puedan darse en arrendamiento, son hasta cierto punto obvias: si fuera factible arrendar un bien que se consume por su uso, dicho bien no podría devolverse al -- terminar el arrendamiento y su carácter de uso temporal no existiría. Asimismo, dar en arrendamiento derechos personalísimos, sería atentar -- contra la naturaleza misma del contrato, toda vez que el arrendatario no podría usar y gozar de un derecho que por su esencia sólo su titular sería capaz de disfrutar.

Finalmente la ley impone ciertas prohibiciones para dar - en arrendamiento determinadas cosas, así nos menciona el maestro Rojina-Villegas algunos ejemplos, como los bienes que constituyen el patrimonio ejidal, no son susceptibles de arrendamiento. Los bienes propiedad del Estado no pueden darse en arrendamiento a los funcionarios públicos o empleados que los administren, los bienes del incapaz no pueden darse en arrendamiento al tutor, a su cónyuge, ascendientes, descendientes o colaterales. No deben arrendarse las cosas no determinadas o determinables - o los que estén fuera del comercio (como los servicios públicos por ejemplo). (32)

Los Artículos 2403, 2404 y 2405 del Código Civil establecen otras prohibiciones pero propiamente sobre ciertos bienes en relación con determinadas personas, así el Artículo 2403 establece la imposibilidad de arrendar el copropietario la cosa indivisa sin consentimiento

---

(32) Ibidem. p. 217.

de los demás copropietarios, prohibiendo el Artículo 2404 a los empleados públicos tomar en arrendamiento los bienes que deben arrendarse en los negocios en que intervengan dichos empleados. Y el último artículo citado prohíbe a los encargados de establecimientos públicos, funcionarios y empleados públicos, tomar en arrendamiento los bienes que con ta les caracteres administren.

Ahora bien, respecto del precio este no es indispensable que se haga consistir en una suma de dinero, pues puede pactarse un pre cio en bienes, siempre que tales bienes sean ciertos, ya que si el pre cio no fuera cierto se estaría en presencia de otro contrato diferente. El autor Sánchez Medal hace esta distinción: "No es lo mismo pre cio in cierto que precio indeterminado. El precio incierto afecta a la exis-- tencia del mismo precio... La renta indeterminada en cambio, afecta só lo a la cuantificación de la misma y, por ello puede darse en el arrend-- damiento con tal que sea determinable al hacerse exigible". (33)

#### I.3.2.- ELEMENTOS DE VALIDEZ.

Como es bien sabido son 4 los elementos de validez de un contrato en nuestro derecho: I.- La capacidad legal; II.- La ausen-- cia de vicios en la voluntad de las partes; III.- La licitud en el ob-- jeto, motivo o fin del contrato y; IV.- La forma requerida por la ley.

Al adecuar estos elementos al contrato de arrendamiento, encontramos que por lo que hace a la ausencia de vicios en la voluntad de las partes (en este caso arrendador y arrendatario), y la licitud en

el objeto, motivo o fin del arrendamiento, no hay mucho que profundir, pues basta decir que en la especie, en el primero de los casos debe manifestarse una voluntad tanto en el arrendador como en el arrendatario que no se encuentre viciado o como más propiamente le llama el Dr. Ortiz Urquidí: "Una libertad libre y consciente". (34) Cabe mencionar que para el referido autor esos vicios de la voluntad son dos únicamente: el error y miedo o temor, "porque -dice este maestro citando a Planiol- cuando la voluntad se expresa sin la coacción de la violencia originadora del miedo o temor, es una voluntad libre, y cuando se expresa con pleno conocimiento de la realidad, es decir, sin error, es una voluntad consciente". (35) De esta manera con toda claridad nos hace ver este maestro que los demás vicios que la doctrina menciona (el dolo, la mala fe, la ignorancia y la reticencia) no son vicios autónomos y quedan comprendidos en los ya mencionados: error y miedo o temor. (36) En el arrendamiento entonces se expresará una voluntad libre y consciente cuando no adolezcan de tales vicios la voluntad manifestada por arrendador y arrendatario.

En cuanto al objeto, motivo o fin del arrendamiento estos deberán ser lícitos para que el contrato sea válido plenamente. Conforme a nuestro Código Civil (Art. 1830) recordemos que es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres. Por lo que, a contrario sensu, un contrato de arrendamiento será lícito, cuando no contravenga las leyes de orden público o las bu

---

(34) RAUL ORTIZ URQUIDI: Op. Cit. p. 29.

(35) PLANIOL citado por ORTIZ URQUIDI: Op. Cit. p. 314.

(36) RAUL ORTIZ URQUIDI: Op. Cit. pp. 314-316.

nas costumbres. Sobre las leyes consideradas de orden público, tratáremos con mayor amplitud en el capítulo segundo de este estudio.

Pero si los autores casi no mencionan con relación al arrendamiento los aspectos de la ausencia de vicios y la licitud, si coinciden la mayoría de ellos en dar preeminencia a la capacidad legal.

Desde luego dentro de la capacidad legal debe distinguirse la capacidad del arrendador de la del arrendatario.

Cuentan con capacidad para dar en arrendamiento las personas que tienen la plena propiedad del bien o quienes están autorizadas por mandato, mediante contrato, por virtud de un derecho real o por la ley. (37)

Quien tiene la propiedad de un bien cuenta por ende con toda la capacidad legal para disponer de aquél, sin embargo la ley contempla algunas limitantes, por ejemplo para los copropietarios de cosa indivisa, los cuales no pueden arrendar sin consentimiento de los demás copropietarios—según lo dispone el Art. 2403 del Código Civil—.

Sobre este punto, el maestro Rojina Villegas explica que: "El arrendamiento se reputa como un acto de administración y, por tanto, no se requiere en principio la capacidad para ejecutar actos de dominio. Los menores emancipados que estén facultados para ejecutar actos de administración respecto de muebles e inmuebles, también lo estarán para dar en arrendamiento". (38)

---

(37) RAFAEL ROJINA VILLEGAS: Op. Cit. p. 218.

(38) Ibidem. pp. 218 y 219.

Con respecto a los mandatarios, si estos se hallan facultados para ejecutar actos de administración, su autorización será bastante para dar en arrendamiento los bienes que administren.

Asimismo es factible que una persona sea facultada por medio de un contrato para dar en arrendamiento un bien. En el arrendamiento, en el comodato y en la aparcería se concede el uso o goce de los bienes ajenos, pero no en todos los casos quién detenta el uso o goce puede a su vez celebrar arrendamientos, pues dichos detentadores deben contar con autorización expresa para ello.

Si como consecuencia de un contrato se constituyó un usufructo, el usufructuario sí está capacitado para arrendar el bien dado en usufructo, pero sí lo que se constituyó fue un uso o una habitación, los titulares de esos derechos reales no cuentan con la capacidad para celebrar a su vez un contrato de arrendamiento, debe en su caso manifestarse la calidad de usufructuario, pues de no hacerlo así, en el caso de que se consolide la propiedad con el usufructo, dicho usufructuario responderá de los daños y perjuicios si el dueño exige la desocupación de la finca, según lo ordena el Artículo 2493 del Código Civil. Pues en ese supuesto el arrendamiento debe extinguirse con el usufructo.

Por lo que respecta a las personas que por disposición de la ley pueden celebrar este contrato, tenemos en primer lugar a quienes ejercen la patria potestad y que pueden arrendar los bienes de quienes están sujetos a ella, cuando la duración del contrato no exceda de cinco años. Estando impedidos para recibir anticipos de rentas por más de dos años -Artículo 436- del Código de la materia.

En segundo lugar tenemos a los tutores, que pueden dar -

en arrendamiento los bienes propiedad de sus pupilos, cuando ese arrendamiento no sea mayor de cinco años, lo que sólo es salvable en caso de necesidad o utilidad para el incapaz, además es nula toda anticipación de rentas superior a dos años. (Artículos 473 y 474 del citado Código) Estas mismas obligaciones y facultades respecto de los tutores le son impuestas a los representantes del ausente. -Artículo 660- del Código Civil.

Finalmente el albacea sólo puede dar en arrendamiento -- los bienes de la herencia por el término de un año, pues un arrendamiento más largo requiere el consentimiento de los herederos y legatarios, según sea el caso. -Disposición del Artículo 1772 del Código Civil-.

El Código impone además una exigencia a los cónyuges para celebrar entre ellos un contrato, y así en el Artículo 174 del tan señalado ordenamiento se dispone que: Art. 174 "Los cónyuges requieren autorización judicial para contratar entre ellos, excepto cuando el contrato sea el de mandato para pleitos y cobranzas o para actos de administración".

Ahora nos referiremos a la otra capacidad legal, la que se requiere para recibir en arrendamiento; en principio sólo se requiere la capacidad general para contratar, pero la ley restringe la capacidad de algunas personas imposibilitándolas para ser parte arrendataria en ciertos casos, así tenemos a las sociedades comerciales por acciones que por prohibición del Artículo 27 Constitucional, no pueden tomar en arrendamiento fincas rústicas; los magistrados, jueces y empleados públicos están impedidos para recibir en arrendamiento los bienes que deban ser arrendados en los negocios en que intervengan (Artículo 2404 -- del Código Civil); también el Artículo 2405 prohíbe a los encargados de

los establecimientos públicos y a los funcionarios y empleados públicos tomar en arrendamiento los bienes que administren, y los tutores no pueden tampoco tomar en arrendamiento los bienes de sus pupilos. (Art. 569 del Código Civil). (39)

Por último, respecto del elemento faltante; la forma, de bemos recalcar que aún cuando sigue vigente el Artículo 2406, que posibilita la existencia de algún contrato de arrendamiento consensual, - - (en oposición a formal) cuando la renta no excede de cien pesos anuales, resulta por demás obvio que en la actualidad estos no se celebran pues desde hace mucho tiempo no se pactan rentas en ese precio. Lo mismo -- ocurre con la disposición del artículo siguiente del Código que exige - que el contrato se otorgue mediante escritura pública cuando la renta - anual pase de cinco mil pesos, tratándose de fincas rústicas, puesto -- que los factores económicos tan conocidos en nuestros días, exigen que prácticamente la totalidad de los arrendamientos rústicos cumplimenten ésta formalidad.

En las fincas urbanas basta el contrato privado para cum plir con la forma exigida, independientemente del monto de las rentas.

#### I.4.- CONSECUENCIAS: OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

Los efectos de este contrato consisten en generar obliga ciones para arrendador y arrendatario, y también crear derechos especia les para este último, los cuales se han visto aumentados a partir de -- las últimas adiciones y reformas en materia de arrendamiento urbano sin

embargo, nuevamente es necesario manifestar que en este capítulo analizaremos las obligaciones de las partes a la luz de las disposiciones -- que en materia de arrendamiento existían hasta antes de las citadas reformas del siete de febrero de 1985, puesto que el tema central de este estudio se trata con mayor profundidad en los capítulos posteriores.

#### I.4.1.- OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

Básicamente las obligaciones del arrendador consisten en: ENTREGAR la cosa en buen estado para el uso convenido o conforme a la naturaleza de la misma cosa, CONSERVAR la cosa arrendada y GARANTIZAR su uso. Señala el maestro Sánchez Medal que los conocidos autores franceses Colin y Capitant resumen esta triple obligación de esta manera: - Entregar, mantener y sanear. (40)

1.- La primera obligación, la de entregar la cosa arrendada, trae aparejadas otras obligaciones, pues el arrendador debe hacer la entrega con todas las pertenencias de la cosa, la cual debe encontrarse en estado de servir para el uso convenido o conforme a la naturaleza de la cosa.

El Artículo 2413 del Código Civil impone además al arrendador la obligación de realizar la entrega, tan pronto como sea requerido por el arrendatario si no se convino en un término determinado, siendo ésta una excepción a la regla general que contiene el Artículo 2080, para otras obligaciones sobre las cuales no se fija plazo y el acreedor no puede exigir la entrega sino transcurridos 30 días de la interpela--

---

(40) RAMON SANCHEZ MEDAL: Op. Cit. p. 203.



ción judicial que se haga. Cunha Gonçalves, citado por Sánchez Meda -  
l expone al respecto lo siguiente: "La entrega puede ser real o virtual, -  
en razón de que el arrendatario puede hallarse ya en posesión de la co -  
sa, o bien puede el mismo arrendatario, provisto de un mandato del arren -  
dador, haber tomado a su cargo el desalojo de un tercero ocupante de la -  
cosa". (41)

En varios preceptos reafirma el Código la exigencia de --  
que la cosa arrendada debe entregarse en estado de servir, pués de otra -  
forma no sería factible "usar o gozar" temporalmente el bien rentado.

2.- La segunda obligación la de conservar la cosa en esta  
do útil, supone una obligación continua impuesta al arrendador. El au -  
tor Sánchez Meda, se refiere en forma exhaustiva a éste deber de conser -  
vación y divide esta obligación en dos aspectos: uno activo o positivo y  
el otro negativo; en su aspecto positivo la conservación de la cosa im -  
plica el deber del arrendador de realizar reparaciones que la cosa re -  
quiere para mantenerse útil, y en relación a este aspecto positivo expli -  
ca dicho autor, que nuestro Código Civil contempla tres diferentes su -  
puestos:

I).- Si el arrendatario no pone en conocimiento del arren -  
dador la necesidad de las reparaciones, aquel no podrá exigir al arrenda -  
dor el reembolso de los gastos que por concepto de reparaciones haya rea -  
lizado a menos que dichas reparaciones sean de tal manera urgentes que -  
no permitan hacerlas del conocimiento oportuno del arrendador y enton -

---

(41) CUNHA CONCALVES, citado por SANCHEZ MEDAL: Op. Cit. p. 203.

ces, por virtud de una gestión de negocios se tendrá derecho al reembolso. Además la falta del aviso hace responsable al arrendatario de los daños y perjuicios que se causen por este motivo.

II).- Cuando el arrendatario pone en conocimiento del arrendador la necesidad de efectuar reparaciones pero éste no las realiza, no le está permitido al arrendatario hacerlas y luego cobrar su importe o deducirlo de la renta, frente a la inactividad del arrendador tiene el arrendatario las siguientes alternativas: a) "rescindir el arrendamiento" unilateralmente o. b) acudir al juez para que estreche al arrendador al cumplimiento de su obligación, según lo dispone nuestro Código en su Artículo 2416-.

III).- En el último supuesto, cuando el arrendador procede a efectuar las reparaciones, si éstas duran menos de 2 meses aunque el arrendatario pierda el uso parcial de la cosa, éste no tiene ningún derecho que hacer valer, pero si la ejecución se prolonga por más de 2 meses o si la ejecución provoca que se pierda el uso total de la cosa, puede el arrendatario pedir la rescisión del contrato o la reducción de la renta.

En su aspecto negativo, esta obligación impone al arrendador el deber de no variar la forma de la cosa arrendada. (42)

3.- De manera resumida y precisa se refiere el autor Rojina Villegas a la tercera obligación, de garantizar una posesión útil de la cosa arrendada y al respecto expone lo siguiente: "El arrendador-

---

(42) Op. Cit. pp. 204-206.

debe garantizar una posesión útil al arrendatario, es decir, responder de los daños y perjuicios que se le causen por los vicios o defectos -- ocultos de la cosa. Esta responsabilidad es objetiva, no depende de -- que el arrendador haya conocido los vicios o defectos y procede aún en el caso de buena fe por parte del arrendador. Dada la naturaleza de es te contrato, a diferencia del comodato, la renta supone necesariamente el goce de una cosa útil, de tal modo que, si la cosa es inútil o padece de vicios o defectos ocultos, no existe ya interdependencia y solida ridad en las obligaciones recíprocas". (43) Por supuesto, debe haber -- equivalencia en las prestaciones de arrendador y arrendatario.

En forma específica imponen esta obligación los precep-- tos contenidos en los Artículos 2412 fracción V y 2421, disponiendo el primero de ellos que aún cuando no haya pacto expreso el arrendador está obligado a responder de los daños y perjuicios que sufra el arrend tario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrend damiento. Y el segundo precepto reitera esta obligación de responder -- de los defectos o vicios ocultos, cuando se impida el uso de la cosa -- arrendada, aunque sobrevengan los vicios o defectos en el curso del -- arrendamiento, sin culpa del arrendatario. Pudiendo este último disminuir la renta o pedir la rescisión del contrato si no conoció antes de celebrar el contrato tales defectos o vicios.

Además dentro de este deber de garantizar el uso por par te del arrendador, se incluye la obligación referida al mismo de abste nerse de realizar toda clase de perturbaciones de hecho o de derecho, so

---

(43) RAFAEL ROJINA VILLEGAS: Op. Cit. p. 229.

bre la cosa arrendada que impidan al arrendatario su uso. (La transgresión de este deber, puede incluso dar lugar a la comisión de un delito equiparable al despojo). Por lo tanto le está impedido al arrendador - estorbar o embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada e intervenir en el uso legítimo de la misma, por disposiciones expresas del Código. (Arts. 2412, fracc. III y 2414).

Incluida dentro de esta obligación está también la de garantizar el uso o goce pacífico de la cosa, por lo cual se constriñe al arrendador en la necesidad de proteger al arrendatario de las perturbaciones de derecho provenientes de terceros; es decir, porque se sufra - evicción, porque se impugne la validez del arrendamiento y esta impugnación prospere en juicio, porque el arrendador haya dado a dos o más personas un mismo bien en arrendamiento al mismo tiempo, porque el arrendamiento se celebre dentro de los sesenta días anteriores al embargo de la cosa arrendada que posteriormente se enajene en el remate judicial - respectivo, o bien porque el arrendamiento se celebró por un plazo mayor que el de la hipoteca que gravaba la cosa arrendada. (44)

Debe quedar claro que en las perturbaciones de hecho puede de el poseedor defenderse a sí mismo, utilizando los medios legales que tiene a su alcance en virtud de su carácter de detentador que tanto protege la Ley y, por ende, no requiere del auxilio del arrendador para hacer valer sus derechos.

Aparte de las obligaciones principales que han quedado -

explicadas, menciona el maestro Sánchez Medal otras dos obligaciones -- eventuales a cargo del arrendador y que extractamos de la siguiente for ma:

1.- La obligación de reembolsar al arrendatario el im-- porte de las mejoras realizadas por éste, siempre que tales mejoras no varíen la forma de la cosa arrendada (excepto en el caso en que esté fa cultado el arrendatario expresamente a la alteración de la forma) y no exista prohibición expresa para hacer toda clase de mejoras en obras.

Esta obligación opera en tres casos: a) cuando se auto-- rizó al arrendatario a hacer las mejoras y el arrendador se obligó a pa garlas; b) si se trata de mejoras útiles y el contrato se rescinde por culpa del arrendador, y; c) cuando el contrato se celebró por tiempo in-- determinado y el arrendatario facultado para hacer mejoras no ha queda-- do aún compensado con el uso de las mejoras hechas, porque el arrenda-- dor dé por terminado el contrato antes de que éste ocurra, y; 2.- La -- obligación de preferir al arrendatario de terceros que en igualdad de - condiciones deseen adquirir o tomar en arrendamiento la finca arrenda-- da, siempre que el arrendamiento haya durado más de cinco años, que el arrendatario esté al corriente en el pago de las rentas y demuestre haber efectuado mejoras de importancia. (45)

Esta obligación es correlativamente un derecho en benefii cio del arrendatario, y decíamos al principio de este apartado que uno - de los efectos del arrendamiento es precisamente producir estos dere--

---

(45) Ibidem. pp. 207-209.

chos, de los cuales destacan tanto el de preferencia en que hemos mencionado, como el de la famosa "tácita reconducción" que opera cuando el arrendatario continúa sin oposición en el uso o el uso y goce de la cosa arrendada después del plazo establecido en el contrato, y en ese caso, se entiende prorrogado o renovado por un año si el predio es rústico o por tiempo indefinido en caso de predio urbano con la obligación de cubrir la misma renta.

Otro beneficio digno de mención que concede el Código Civil al arrendatario es el derecho de que se prorrogue hasta por un año (antes de las reformas del 7 de febrero de 1985) el contrato, cuando dicho arrendatario se encuentre al corriente en el pago de las rentas.

#### 1.4.2.- OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

Son seis las obligaciones por parte del arrendatario: -

1.- Pagar la renta; 2.- usar debidamente la cosa; 3.- conservar la cosa; 4.- avisar de las reparaciones necesarias y de las novedades dañosas; 5.- permitir ciertos actos al arrendador, y; 6.- devolver la cosa.  
(46)

1.- Pagar la renta es la obligación principal, es la contraprestación fundamental por el uso de la cosa y ese pago debe hacerse en el tiempo y en la forma convenidos.

Ya hemos dicho que la renta no necesariamente debe hacerse en dinero pero sí debe ser cierta y determinada o por lo menos deter

minable.

El monto de la renta se puede fijar libremente por las -- dos partes; ésta es la regla general pero en el caso de los arrendamientos de fecha 24 de Diciembre de 1948, la renta quedó "congelada" es decir, sin que pudiera ser modificada. Además de ese caso, discutidísimo en cuanto a su legalidad, está la limitante de elevar hasta un determinado porcentaje la renta que se ha pactado con objeto de un arrendamiento inmobiliario, sin embargo (hablamos de disposiciones previas a las reformas) la voluntad de las partes puede libremente fijar una renta mayor.

En relación a la época de pago debe estarse desde luego a lo pactado, pero si nada se dijo debe pagarse la renta por períodos vencidos; en los arrendamientos urbanos, por meses vencidos si la renta pasa de 100 pesos, por quincenas vencidas si la renta es de sesenta a cien pesos y por semanas vencidas si la renta es inferior a sesenta pesos. - En caso de predios rústicos por semestres vencidos y en caso de muebles por los períodos vencidos que se hubieran señalado. Todo esto en atención a las disposiciones supletorias de la voluntad que establece el Código de la materia.

Si sobre el lugar de pago se omitió convenir, deberá efectuarse este pago en el domicilio del arrendatario.

La falta de pago faculta al arrendador a exigir el cumplimiento del contrato o la rescisión del mismo (Artículos 2483 fracc. IV y 2484 fracc. I.).

2.- La segunda obligación consiste en usar de la cosa precisamente para el destino que se convino o bien para el que sea conforme a la naturaleza del bien arrendado.

En los arrendamientos urbanos, la ley del desarrollo urbano del D.F. obliga a las partes contratantes a pactar en el contrato el uso a que va a dedicarse el inmueble arrendado (Artículo 10 de la Ley citada). El cumplimiento de esta obligación también da derecho al arrendador de pedir la rescisión del contrato.

3.- Una tercera obligación del arrendatario es la conservación de la cosa en buen estado y responder de los perjuicios que sufre ésta por su culpa o negligencia. Esta obligación entraña deberes de hacer y no hacer. Dentro de las primeras observamos la obligación de hacer reparaciones menores, llevar a cabo mejoras que se hubiere comprometido a realizar y reparar daños y perjuicios que se hubieren causado por el mismo arrendatario por sus familiares o dependientes suyos o invitados, ya que debe devolver el bien (otra obligación a su cargo) en las mismas condiciones en que lo recibió.

Dentro de las obligaciones de no hacer está la de no abandonar la cosa arrendada, y el deber de abstenerse de ejecutar obras nocivas o prohibidas en la cosa arrendada y no variar la forma de la misma.

Relacionada con esta obligación de conservar la cosa arrendada tenemos también la imposición que establece el Artículo 2404 del Código Civil. Para el supuesto de que en una finca arrendada el arrendatario establezca una industria peligrosa, en tal caso el inquilino debe asegurar la finca contra el probable riesgo que pueda ocasionar esa industria.

También vinculada estrictamente con la obligación anterior encontramos varios preceptos del Código Civil en los cuales se re-



fiere a los casos de incendio, imponiendo la obligación al arrendatario de responder tanto al propietario como a tercero de los daños y perjuicios que se le causen por motivo de incendio. El autor Ramón Sánchez - Medal indica que se trata de "una presunción 'juris tantum' de culpa o de descuido por parte del inquilino, presunción que admite prueba en -- contrario, pero no una prueba libre sino una prueba tasada". (47)

Efectivamente esa prueba que se admite debe encaminarse a demostrar que el incendio se debió a caso fortuito, fuerza mayor o -- vicio de construcción, o bien que el fuego se comunicó de otra parte -- pese a las precauciones adoptadas por el arrendatario para que no se -- propagara.

4.- El arrendatario está obligado además a hacer saber - al arrendador a la brevedad posible, de las necesarias reparaciones que requiera el bien arrendado y notificarle también toda novedad dañosa o - usurpación que un tercero realice o prepare en relación con la cosa - - arrendada, debiendo responder de los daños y perjuicios que su incumpli - miento cause.

5.- Antes de que el arrendamiento concluya, el arrendata - rio debe permitir al arrendador realizar determinados actos en la cosa - arrendada, como por ejemplo reparaciones urgentes. También en los - -- arrendamientos urbanos, debe permitir el arrendatario que el propieta - - rio fije cédulas anunciando la venta del bien o un nuevo arrendamiento, e incluso impone el Código la obligación al inquilino de mostrar la ca - sa a quienes pretenden venderla.

---

(47) ibidem. p. 216.

Así mismo, en el caso de arrendamiento de fincas rústicas el arrendatario debe permitir al dueño el barbecho de las tierras - desocupadas, así como el uso de los edificios y demás medios necesarios para preparar labores. Esta obligación se justifica, a decir del maestro Sánchez Medal: "Por la necesidad de no interrumpir el cultivo de las tierras laborales por el interés social de mantenerlas siempre productivas". (48)

6.- Finalmente una sexta obligación muy importante consiste en que el arrendatario debe devolver la cosa arrendada al concluir el arrendamiento, con la única salvedad que expresa el Artículo 2443 de que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable. Además dicha devolución de la cosa, debe hacerse tal como la recibió el arrendatario y la ley presume que cuando éste admiró la cosa arrendada sin la descripción mencionada en el Artículo 2443 la recibió en buen estado. Esta también es una presunción que admite prueba en contrario, pero si no se destruye, el deudor que incumple o es moroso, se hace responsable del pago de daños y perjuicios y deberá responder por la pérdida de la cosa aún cuando ésta sobrevenga por caso fortuito o fuerza mayor. (49)

#### I.5.- FORMAS DE TERMINACION.

Nuestro Código Civil señala en su Artículo 2483, ocho causas por las cuales el arrendamiento puede terminar, estas son: 1.- Haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la Ley, o por es-

---

(48) Ibidem. p. 218.

(49) Ibidem. p. 219.

tar satisfecho el objeto para el cual la cosa fue arrendada; II.- Por convenio expreso; III.- Por nulidad; IV.- Por rescisión; V.- Por confusión; VI.- Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor; VII.- Por expropiación de la cosa arrendada; y VIII.- Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.

Podemos afirmar con el maestro Rojina Villegas, que en estas formas de terminación encontramos causas generales o comunes a todo contrato como lo son el mutuo disenso, la terminación del plazo, la realización de la condición resolutoria, la rescisión, la nulidad, la pérdida de la cosa, la expropiación y la evicción. Pero además existen en el arrendamiento causas especiales de terminación, cuando el contrato queda sujeto al término voluntario o indefinido, en estos casos los contratos concluyen a voluntad de cualquiera de las partes, previo aviso dado en forma indubitable de una parte contratante a la otra, con dos meses de anticipación en los arrendamientos urbanos o con un año si se trata de predios rústicos. (50)

También estatuye nuestro Código una situación muy particular del contrato de arrendamiento que hicimos mención cuando hablamos de los derechos que en favor del arrendatario genera este contrato, nos referimos a la prórroga anual que contempla el Artículo 2485 del Código citado y que a la letra dice en la parte relativa: Art. 485 "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...". En virtud de que esta disposición fue objeto de una importante reforma que posteriormente analizaremos, obviamos referir

nos con mayor profundidad a esta prórroga en el presente capítulo, pero aludimos a ella por estar vinculada estrechamente a la terminación del contrato, y lo mismo ocurre con la tácita reconducción que no es otra cosa, que el consentimiento tácito de arrendador y arrendatario, éste último continuando en el uso de la cosa y al arrendador permitiendo que persista esa situación.

Otra forma de terminación del arrendamiento es la rescisión. El profesor Sánchez Meda al referirse a ella explica que puede presentarse en dos supuestos; cuando se incumplen las obligaciones por alguna de las partes, o cuando estas se encuentran objetivamente imposibilitadas de dar cumplimiento a sus obligaciones. En efecto, por lo que hace a las obligaciones del arrendador, contempla el legislador tres casos de rescisión: a).- El incumplimiento del arrendador de hacer reparaciones, después de haber sido avisado de la necesidad de las mismas; b).- La imposibilidad objetiva del arrendador de cumplir su obligación de conservar al arrendatario en el uso útil de la cosa, cuando éste se ve privado total o parcialmente del uso y; c).- Cuando sin motivo justificado el arrendador se opone al subarriendo que pretenda hacer el arrendatario. En estos tres casos es el arrendatario quien puede exigir la rescisión del contrato, e inclusive en la primera hipótesis no requiere acudir al juez para rescindir el contrato. (51)

"Así mismo explica este autor por lo que hace a las obligaciones del arrendatario dedica el legislador un precepto especial a tres casos de rescisión del contrato: cuando el arrendatario deja de pagar la renta en la forma y tiempo convenido; cuando el arrenda-

---

(51) RAMON SANCHEZ MEDAL: Op. Cit. pp. 226 y 227.

tario destina la cosa a un uso distinto al convenido o del que es conforme a la naturaleza de la misma cosa; o cuando subarrienda la cosa -- sin permiso del arrendador". (52)

Para concluir, creemos prudente destacar que en las causas de terminación del contrato, el legislador no se refirió a la muerte de los contratantes y en una importante tesis jurisprudencial que -- menciona el maestro Rojina Villegas en el tomo IV de su Compendio de -- Derecho Civil, se sostiene que: "El arrendamiento continúa aún a pesar de la muerte de los contratantes porque ese hecho no está previsto como causa de terminación del contrato en el Artículo 2408 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, ni es causa de rescisión según el Artículo 2408 del mismo ordenamiento..." (53). Ahora las reformas que a continuación comentaremos, resultan más precisas en este sentido.

---

(52) Ibidem. p. 227.

(53) RAFAEL ROJINA VILLEGAS: Op. Cit. pp. 251 y 252.

CAPITULO II

REFORMAS AL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO DE 1985

EN EL CODIGO CIVIL VIGENTE

Muy distintas son en la actualidad las condiciones que -- privan en los ámbitos social y económico, de aquellas que prevalecían -- cuando fue redactado el Código Civil de 1928. Las disposiciones legales creadas para regir situaciones determinadas en un época y lugar también-- determinados, se vuelven inapropiadas con el paso del tiempo y con la al -- teración de aquellas condiciones que las originaron. Esto mismo ocurre-- en las legislaciones de cualquier otro Estado y resulta lógico que así -- suceda, pues es consecuencia obligada de la dinámica social, pero lo re-- prochable es que no se adecúen esas normas jurídicas a la transformación -- de las circunstancias que el propio devenir impone, porque la norma jurí -- dica que pudo ser justa en su momento de creación, ahora se convierte -- en inadecuada, en insuficiente o en injusta y sin embargo sigue conser-- vando su carácter obligatorio.

En la materia que nos ocupa, la legislación arrendaticia desde hacía varios años no respondía a la realidad social y económica -- que actualmente vive el Distrito Federal y el reclamo de nuevas disposi-- ciones sobre arrendamiento urbano se venía escuchando cada vez con mayor -- fuerza.

Por supuesto, el problema del arrendamiento urbano no es-- exclusivo de México, numerosos juristas de países diversos lo plantean -- y se ocupa de él en forma exhaustiva, proporcionando soluciones muy va-- riadas que dependen del enfoque adoptado por cada autor. Sin embargo, --

como lo hace notar el abogado argentino Salvador Alvarez Alonso; es -- acuerdo unánime considerar el problema de la vivienda como de muy difícil solución en todas las naciones del mundo. Este escritor estima semejantes los problemas críticos que en este sentido aquejan a París, a Montevideo, a Madrid o a Buenos Aires, por ejemplo, indicando que variará el grado de intensidad del problema o los factores que insidan en -- él, pero a su juicio, muchas de las soluciones halladas en una ciudad -- pueden adaptarse a otra "previo un análisis de posibilidades de tras -- plante". (54)

Coincidente con la opinión anterior, la autora mexicana -- María Guadalupe Velazco Ocampo que se encarga de estudiar la problemática de la vivienda rentada en México, escribe: "La vivienda es un problema que aqueja a todos los países de la tierra y toma diferentes matices en relación con los ingresos, ocupación y políticas emprendidas por los diversos gobiernos. Por ser México un país en vías de desarrollo, -- su problemática de vivienda es cada día mayor; debida en parte a lo mal estructurado de sus políticas para resolverla". (55)

El problema de la vivienda rentada no es sólo de índole legal, inciden en él otros importantes factores que trataremos de analizar un poco más adelante, pero como dijimos al principio, resultaba ya imperioso modificar la legislación en materia de arrendamiento, puesto que la situación social y económica de nuestra capital es muy distinta

---

(54) SALVADOR ALVAREZ ALONSO: "Aportes al Estudio..." en revista La -- Ley, T. 91. Buenos Aires. Sep. 1958. p. 2

(55) MARIA GUADALUPE VELAZCO OCAMPO: "La vivienda rentada..." en revista Vivienda. Vol. 7. Nos. 5-7. México. Sept-Dic. 1932. p. -- 566.

a la que prevalecía en 1928, cuando comenzó a regir nuestro Código Civil aún vigente.

Así, el día siete de febrero de 1985, aparecieron publicadas en el Diario Oficial de la Federación diversas reformas y adiciones que modificaban disposiciones en materia de arrendamiento, disposiciones no únicamente contenidas en el Código Civil, sino también en - - otros ordenamientos legales que de alguna manera se refieren al arrendamiento inmobiliario.

A nuestro juicio, las reformas que en esta materia se plasmaron en el Código Civil vigente fueron las más trascendentes y a ellas nos avocaremos preferentemente, sin descuido de mencionar y comentar las modificaciones sufridas por los demás ordenamientos relativos.

Las reformas y adiciones a que nos referimos podemos dividir las genéricamente en las nueve siguientes: PRIMERA.- Reformas a disposiciones sustantivas en materia de arrendamiento. (Reformas y adiciones al Código Civil). SEGUNDA.- Reformas a disposiciones adjetivas o procedimentales (Reformas y adiciones al Código de Procedimientos Civiles). TERCERA.- Reformas a las Leyes Orgánicas de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal. CUARTA.- Reformas a la Ley del ISSSTE. QUINTA.- Reformas a la Ley de Protección al Consumidor. SEXTA.- Adiciones a la Ley del Notariado del Distrito Federal. SEPTIMA.- Reformas a la Ley Federal de la Vivienda. OCTAVA.- Adiciones a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y; NOVENA.- Adiciones a la Ley de Obras Públicas.

Indiscutiblemente la aparición de nuevos tribunales que deberán conocer en materia de arrendamiento, la competencia de la Procu



raduría Federal del Consumidor para intervenir en conflictos de esta naturaleza o la modificación de algunos términos procesales, son reformas de bastante interés, pero lo que consideramos de mayor preocupación para la ciudadanía, de común poco interesada en las innovaciones legales, son las reformas y adiciones al Código Civil que imponen nuevas obligaciones tanto al arrendador como al arrendatario y, sobre todo, los derechos que en virtud de las reformas se conceden a este último. Es por ello que -- abordamos este capítulo dando preeminencia a estos rubros.

#### II.1.- EN RELACION A LAS OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

Como hemos dejado asentado anteriormente, las obligaciones del arrendador se dividen en principales y accesorias, aquellas como tam bién lo dijimos, fueron resumidas en tres: entregar la cosa arrendada, - mantenerla y sanearla. Estas obligaciones principales son desmembradas por los autores y hay algunos que consideran seis deberes principales -- del arrendador o hasta nueve, como el Lic. Leopoldo Aguilar Carvajal que tomó todavía en cuenta la obligación fiscal del arrendador de pagar el - impuesto del timbre, que desde hace varios años no está vigente. (56)

Pero además de esas obligaciones principales que algunos autores resumen más que otros y que de cualquier forma se comprenden en la obligación tripartita de entregar, mantener y sanear, además de - - - ellas, repetimos, existen otras obligaciones accesorias que, como afirma acertadamente el profesor Francisco Lozano Noriega, corresponden a derechos también accesorios, por parte del arrendatario y si se habla de - -

---

(56) LEOPOLDO AGUILAR CARVAJAL: Contratos Civiles. México, 1977. pp. 155 y 156.

esos derechos accesorios, se tiene que hablar indiscutiblemente de las obligaciones accesorias a cargo del arrendador, pues se trata de una -- misma relación jurídica. (57)

En cuanto a las obligaciones llamadas principales, las -- reformas no contemplan ninguna variante, pues de haberlas modificado -- consideramos se hubiera alterado la substancia misma del contrato y no fue así. En cambio, respecto de las obligaciones denominadas acceso-- rias, sí observamos importantes innovaciones.

Antes de pasar a referirnos a estas nuevas obligaciones-- creemos prudente, primero, dejar manifestado que las mismas son aplica-- bles a los arrendadores de fincas urbanas destinadas a la habitación, -- como lo son en general las reformas que se comentan, y que por la gran-- importancia que reviste este tipo de arrendamiento de inmuebles en oca-- siones se olvida que no es la única manifestación del arrendamiento ci-- vil, como ya antes quedó aclarado.

En segundo lugar, es pertinente señalar las obligaciones accesorias del arrendador consideradas tradicionalmente. El maestro -- Sánchez Meda, señala como obligaciones que él llama eventuales, sólo -- dos: primero el reembolso de mejoras efectuadas por el arrendatario en determinados supuestos, que ya en el primer capítulo explicamos y; se-- gundo, la obligación de preferir al arrendatario frente a terceras per-- sonas para el caso de venta o de nuevo arrendamiento de la finca, siem-- pre que: a) el arrendamiento haya durado más de cinco años, b) que el-- inquilino se encuentre al corriente de las rentas y; c) que se hayan efec-- tuado mejoras de importancia, además agrega este maestro: "este dere--

---

(57) FRANCISCO LOZANO NORIEGA: Curso Cuarto de Derecho Civil, versión taquigráfica de H. Barbosa Heldt. p. 159.

cho de preferencia puede renunciarse, modificarse o ampliarse mediante un pacto expreso". (58)

Básicamente son esas dos las obligaciones accesorias que contemplan los distintos tratadistas de esta materia, aunque algunos de ellos engloban a todas las obligaciones sin distinguirlas en principales y accesorias, así por ejemplo, el maestro Zamora y Valencia habla de derechos especiales del arrendatario y no propiamente de obligaciones accesorias del arrendador, pero hemos asentado que son correlativos. Esos derechos en favor del inquilino que nos menciona este autor son: a) el de no pagar la renta si por caso fortuito o fuerza mayor se le impide al arrendatario el uso total de lo arrendado y pedir la rescisión si el impedimento es mayor de dos meses, b) la posibilidad de solicitar la reducción de la renta si el impedimento es parcial, c) la facultad de pedir la disminución de la renta o la rescisión si el impedimento proviene de vicios ocultos, d) al vencimiento del contrato tiene el arrendatario derecho a que se le prorrogue el mismo por un año, excepto cuando el arrendador propietario quiere habitar la casa o cultivar la finca y; e) tiene el inquilino derecho de preferencia por el tanto en relación con otro interesado en el nuevo arrendamiento de la finca. (59)

Las reformas y adiciones al Código Civil del Distrito Federal en materia de arrendamiento inmobiliario, fueron hechas al Capítulo IV del Título Sexto de la Segunda Parte del Libro Cuarto del Código citado y su Artículo 3042, y son en total 14 artículos del ordena-

---

(58) RAMON SANCHEZ MEDAL: Op. Cit. pp. 207-209.

(59) MIGUEL A. ZAMORA Y VALENCIA: Op. Cit. p. 151.

miento en cuestión los que se reformaron o adicionaron. No demasiados - cuantitativamente, pero sí trascendentes, suficientes para incluir nueve innovados derechos accesorios en favor del arrendatario, o visto desde el otro ángulo de la relación jurídica, nueve obligaciones de carácter accesorio a cargo del arrendador inmobiliario.

Es posible que algunos tratadistas lleguen a hablar de un mayor número de derechos otorgados al arrendatario con motivo de las reformas, pero a nuestro juicio se pueden englobar esos derechos en los nueve siguientes: 1.- El arrendador es responsable de los daños y perjuicios que se causen al inquilino por entregarle en arrendamiento una localidad que no reúna los requisitos de higiene y salubridad, y por no efectuar las obras que la autoridad sanitaria ordena (Arts. 2448 'A' y 2448 'B'). 2.- Es derecho del inquilino que se le prorrogue, si así es su voluntad, hasta por dos años el término del arrendamiento el cual nunca deberá ser inferior a un año (Art. 2448 'C'). 3.- La renta sólo puede ser incrementada anualmente y hasta un tope porcentual que la ley determina como máximo (Art. 2448 'D' segundo párrafo). 4.- El arrendatario no está obligado a pagar la renta, sino desde el día en que recibía el inmueble objeto del contrato (Art. 2448 'E' segundo párrafo). -- 5.- La formalidad del contrato es imputable al arrendador (Art. 2448 - 'F'). 6.- La obligación administrativa de registrar el contrato ante la autoridad administrativa del Distrito Federal, también es imputable al arrendador (Art. 2448 'G'). 7.- Se simplifica el derecho de preferencia concedido al arrendatario para el caso de un nuevo arrendamiento, exigiéndose únicamente al inquilino que esté al corriente en el pago de las rentas, para que proceda este derecho (Art. 2448 'I'). 8.- Se facilita y garantiza un verdadero derecho del tanto en favor del inquilino que está al corriente en el pago de las rentas (Arts. 2448 'I', 2448

'J' y 3042 fracc. IV) y 9.- Se faculta al arrendatario de una vivienda de interés social a dar fianza o a sustituir esa garantía con el depósito de un mes de renta (Art. 2448 'K' segundo párrafo).

Intimamente vinculada con todas las obligaciones que han introducido las reformas sobre arrendamiento inmobiliario, está la característica de irrenunciabilidad que también es producto de la legislación reformada. Esta disposición es determinante y el legislador la incluye como consecuencia de considerar materia de "orden público e interés social" todos los artículos que conforman el capítulo del Código -- Civil, dedicado a regular las relaciones jurídicas que genera el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación. Este tema tan debatido del orden público merece ser tratado con exclusividad y en forma más amplia en líneas subsecuentes, pero desde ahora conviene destacar que se trata de la primera reforma al Código Civil y quizás la más importante, que ocasiona que muchos de los comentarios que innumerables autores habían vertido sobre el arrendamiento, resulten inapropiados a esta legislación. La transgresión a las normas reguladoras del arrendamiento se tiene por "no puesta" y los derechos inquilinarios se han tomado irrenunciables.

Pero pasemos a referirnos a las nuevas obligaciones del arrendador que se traducen en innovados derechos inquilinarios: I.- En primer lugar, señalaremos que la norma que obliga a dar en arrendamiento una localidad que reúna las condiciones de higiene y seguridad, ya existía en la legislación anterior y únicamente se ajustó a las disposiciones vigentes en materia de salubridad, al constreñir al arrendador a cumplimentar no las disposiciones de seguridad e higiene que imponía el Código Sanitario, sino las exigidas por la Ley de la materia. Este-

deber impuesto a quién da en arrendamiento, es justo y acorde con la -- obligación de entregar por virtud de éste contrato una cosa en condiciones de servir, puesto que no se trata de un contrato gratuito sino oneroso. Sin embargo, siempre nos ha parecido prudente proponer que parano hacer nugatorio un derecho que con inmejorable intención plasma el legislador, no sólo en este caso sino en muchos otros, es de lo más conveniente que ese derecho y la obligación que trae consigo sean perfectamente conocidos, tanto por el titular del derecho como por el futuro -- obligado, de ésta manera puede garantizarse un poco más ese derecho subjetivo, pues con sólo mencionar en un cuerpo de leyes que: "no deberádarse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y seguridad exigidas por la Ley de la Materia", no se logrará que al día siguiente de su publicación los arrendadores acaten esta obligación, pues únicamente quién se encuentra en contacto con las disposiciones legales, conocerá cuales son esas condiciones exigidas o cuál es al menos la "Ley de la Materia" (que ahora no es el Código Sanitario sino la Ley General de la Salud).

Para detallar un poco la anterior proposición, diremos - que podrían difundirse, quizás por el propio Instituto del Consumidor, - las condiciones de salubridad e higiene a que nos referimos, de manera que éstas estuvieran más al alcance del arrendador y del inquilino, extractadas y explicadas en forma sencilla para facilitar su observancia.

II.- Una segunda obligación impuesta al arrendador inmobiliario con motivo de las reformas, es la de prorrogar hasta por dos - años el contrato de arrendamiento, si es voluntad del arrendatario hacerlo.

Desde la aparición de esta nueva disposición se ha discutido si se trata de una norma anticonstitucional o no. Recordemos que previo a las reformas, el derecho del arrendatario a que se le prorrogara el contrato, ya existía, pero el Artículo 2485 que aún contiene este derecho, ya no es aplicable en forma específica a los arrendamientos urbanos y en su parte conducente éste precepto dispone: "Artículo 2485.- 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 este contrato". Ahora el Artículo 2448 'C', dispone que el contrato será prorrogable a voluntad del arrendatario hasta por dos años más.

Sin perjuicio de referirnos a este particular en el apartado dedicado al "término del contrato", vamos desde ahora a avocarnos a este derecho que se vió ampliado con las recientes reformas al arrendamiento. En principio debe hacerse notar que en la redacción del Artículo 2485 que antes regía en la especie del arrendamiento inmobiliario, el derecho de la prórroga legal de ninguna manera consistía en que el inquilino simplemente deseara unilateralmente continuar ocupando el inmueble arrendado. El profesor Sánchez Meda al referirse a la comentada prórroga, había escrito que ésta se encontraba sujeta a varias condiciones entre las que señalaba que el arrendatario debía solicitarla expresamente, antes y no después de transcurrido el plazo del contrato, (esto, acorde con la tesis jurisprudencial No. 88, Pág. 263 de la Jurisprudencia de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia), que el inquilino debía estar al corriente en el pago de sus rentas, que este beneficio era renunciable, que, según tesis jurisprudenciales, la razón de la prórroga era conceder al arrendatario un plazo de un año para preparar su cambio, que sólo resultaba posible en los arrendamientos a pla

zo fijo y que el arrendador podía oponerse a ella siempre que manifestara su deseo de habitar el inmueble. (60)

Muy distinto es ahora el derecho de prórroga concedido al inquilino. Podemos decir que sólo se conserva de las condiciones -- arriba comentadas, la de que el arrendatario se encuentre al corriente en el pago de las rentas, pero ahora basta la voluntad de una de las -- partes contratantes para que el contrato quede prorrogado y no se hace excepción expresa de que no procederá la prórroga cuando el propietario, ya no digamos quiera, sino necesite habitar su inmueble. Además -- debe tenerse presente que es irrenunciable esta disposición al igual -- que todas las que integran el capítulo que se comenta.

Si sabemos por una parte que un contrato es un acuerdo -- de voluntades que crea o transmite derechos y obligaciones y por otra -- observamos el contenido de este Artículo 2448 'C' que faculta a una sola de las partes a que de propia voluntad prorrogue el contrato, e incluso obliga a ambas partes a no celebrar contratos de una duración menor de un año, yendo más allá de sus propias voluntades, cabe preguntar si no existe una flagrante violación de garantías en estas imposiciones.

Es claro que la intención del legislador ha cambiado no sólo con respecto de esta obligación que se analiza, sino en todo lo -- que se refiere al arrendamiento inmobiliario destinado a habitación y -- la voluntad de las partes contratantes se encuentra ahora más restringida, la libertad contractual está siendo relegada a un segundo plano con



el objeto de que el Estado tenga a su alcance un mejor instrumento de control que le permita proteger a una de las partes que considera más débil, es decir, al arrendatario.

Así lo observan muchos autores, sobre todo extranjeros, que han presenciado en sus legislaciones cada vez en mayor medida, la aparición de disposiciones muy semejantes a las contenidas en las reformas en estudio. El autor argentino Salvador Alvarez Alonso, explica al respecto: "La intervención estatal en este campo, ha sido motivada por la desigualdad de las partes en la contratación, el exceso de demanda de ámbitos habitables y la falta de ofrecimientos y tiende la legislación de nuestros días a veces con acogimientos constitucionales, a darle estabilidad y primacía a la nota social sobre la individual" (61). Y más adelante afirma: "La finalidad tuitiva del Estado tiene por fin cercenar o concluir en la medida de lo posible con la invocación a una teórica libertad de contratación, cuando entre las partes contratantes no se da la posibilidad de una igualdad jurídica y económica que permita sostener la existencia de la tal libertad". (62)

Asimismo, el uruguayo Mauricio Kriger se refiere con amplitud a este tema en su libro "La Locación Urbana", en el mismo nos habla de la función social que cumple actualmente la propiedad, que el Estado con creciente intensidad interviene en los procesos económicos y sociales, y que esa intervención va desde la simple regulación jurídica de la actividad de los particulares, hasta la directa intervención esta

---

(61) SALVADOR ALVAREZ ALONSO: Op. Cit. p. 1.

(62) Ibidem. p. 4.

tal en los procesos económicos y sociales. Dice también que: "En el problema arrendaticio el intervencionismo estatal se manifiesta en medidas adoptadas por el Poder Público, ora forzando la contratación, ora fijando o controlando precios, ora impidiendo o aplazando los desalojos ora sentando principios de orden público de inexcusable observancia o -- finalmente, prorrogando en forma sucesiva, los contratos y creando por -- esa vía una relación paracontractual, fuente de un verdadero vínculo de ocupación". (63).

Lo anterior intenta explicar no solamente esta disposición sobre la prórroga, sino las demás imposiciones que de alguna manera restringen la libertad contractual. Sin embargo, ya ponderaremos -- más adelante la posibilidad de que un intervencionismo estatal demasiado acentuado, llegue a desalentar la contratación arrendaticia. Pero -- regresando a la prórroga, que es potestativa para el inquilino, nos parece que el legislador fue excesivo en su disposición, pues dejó de con -- siderar la posibilidad de que el dueño del local requiriera ocupar su -- vivienda y en cuanto a la duración del contrato, debió tomar en cuenta -- que habrá arrendamientos en los cuales las partes deseen o necesiten -- fijar una duración menor de un año, y esto a raíz de las reformas se encuentra prohibido.

III.- Ahora nos referiremos a la importante reforma que regula el precio del arrendamiento, o sea la renta, para el autor español Bremón y Llanos quien se encarga de estudiar a fondo los aspectos -- sociales y económicos de la relación arrendaticia urbana, las líneas --

---

(63) MAURICIO KRIGER: La Locación Urbana. Vol. I. Montevideo, 1977. -- pp. 16 y 17.

fundamentales del contrato que nos ocupa se reducen a dos: En interés del arrendatario, la estabilidad del derecho arrendaticio y en interés del arrendador, la garantía de la renta. (64)

Por completo de acuerdo con la idea anterior, podemos decir que el arrendador lógicamente tiene como propósito al celebrar el contrato, obtener un beneficio económico del bien de su propiedad, y si ese beneficio le es satisfactorio, el arrendatario verá aumentadas sus posibilidades de lograr la estabilidad de su derecho arrendaticio, o -- como lo cuestiona el abogado García Barna: "Si el arrendatario es cumplido en el pago de la renta; si es cuidadoso del bien cuyo uso se le concedió; y si no lo distrae a fin distinto del pactado, ¿Qué razones, -- cabe preguntarse pueden motivar al arrendador a cambiar de locatario? -- salvo aquella en que tenga necesidad de usar el bien personalmente, es difícil encontrar otra que no sea el deseo de procurarse un mayor ingreso aumentando a su arbitrio la renta, deseo que si en principio es explicable no deja de resultar repugnante cuando es desmedido". (65)

Esto anterior, es a nuestro juicio el centro mismo del problema; nuestra legislación debe conceder al arrendador la garantía de una razonable utilidad en la renta, pues de lo contrario la escasez de viviendas alquiladas puede llegar a ser alarmante, pero al mismo tiempo debe evitarse que los precios de los alquileres se eleven de manera desmedida, para proteger a la parte arrendataria que es, general--

---

(64) ANTONIO BREMON Y LLANOS: "Aspectos Jurídico, Social y Económico -- co...", en Revista General de Legislación y Jurisprudencia. Año CIV, Nos. 1 y 2. Madrid, Jul. - Ags. 1961. p. 124.

(65) FERNANDO GARCIA BARNÁ: "Reflexiones...", en Revista Jurídica Veracruzana. T. XXXI. No. 3. Jalapa, Ver. Jul. - Sept. 1979. p. 54.

mente, la más débil.

Hasta antes del siete de febrero de 1985, regía en materia de arrendamientos urbanos la regla de que una vez vencido el contrato de arrendamiento, el arrendador podía aumentar hasta un diez por ciento la renta anterior, siempre que demostrara que los alquileres de la zona de que se tratara habían sufrido una alza después de que se celebró el contrato (Art. 2485).

En primer lugar, el demostrar el alza de los alquileres no era necesario, pues conforme al conocido principio jurídico de que: "Los hechos notorios no se prueban", nadie discutía que el precio, no sólo de las rentas sino de la casi totalidad de los bienes y servicios, había sufrido incrementos que excedían con mucho a ese porcentaje. Pero en segundo lugar y sobre todo, esta disposición resultaba letra muerta en nuestro Código; las rentas subían en porcentajes mucho mayores de ese diez por ciento autorizado.

Ahora el precepto que regula el pago de la renta es el Art. 2448 'D' que ordena en su primer párrafo, que para los efectos de arrendamientos urbanos destinados a habitación, la renta deberá estipularse en moneda nacional. De esta manera resulta inaplicable en la especie el principio genérico de que el precio en el arrendamiento puede consistir en cualquier bien, siempre y cuando dicho precio sea cierto y determinado.

El mismo Art. 2448 'D' determina el porcentaje máximo de incremento que puede fijar el arrendador anualmente, Art. 448 'D'. --  
"...la renta sólo podrá ser incrementada anualmente, en su caso, el aumento no podrá exceder del ochenta y cinco por ciento del incremento --

porcentual, fijado al salario mínimo general del Distrito Federal, en el año en el que el contrato se renueva o se prorrogue".

Resulta manifiesto que el legislador pretendió en principio elevar el beneficio económico del arrendador, no encadenando el aumento a un porcentaje fijo, que en la actualidad es poco usual, sino -- vinculándolo con una revisión salarial que, se supone, toma en cuenta -- los múltiples factores que inciden en nuestra economía y que provocan -- constantes deterioros en el poder adquisitivo de los trabajadores.

Sin embargo, caben algunas consideraciones de importancia a este respecto. Es bien sabido que en la realidad el incremento de los salarios mínimos no responde de ninguna manera al deterioro de nuestra moneda y en consecuencia si se vincula esto con el alza permitida de las rentas, mucho menos será suficiente un "porcentaje de ese porcentaje" de aumento salarial. Además la revisión no siempre es anual -- por lo que respecta al salario, como si se ordena que sea el incremento de las rentas, asimismo, en concordancia con el Lic. José Carlos Guerra, quién estudia estas reformas legislativas, debe hacerse notar que en la fijación de los salarios mínimos generales interviene una comisión tripartita formada por los trabajadores, el gobierno y los patronos, y nada tienen que ver en esa fijación salarial ni los arrendadores ni los arrendatarios. (66)

El maestro uruguayo Mauricio Kriger, quién también está de acuerdo en que el centro de toda la legislación de alquileres la in-

---

(66) JOSE GUERRA AGUILERA: "Todo lo que debe conocerse..." México. - Mayo 1985. p. 9

tegran los elementos del plazo y el precio, nos explica que en la legislación de su país se comenzó regulando el elemento tiempo y más tarde empezó la regulación sobre el precio. (67)

En el Uruguay existe una verdadera gama de métodos en lo que a determinación de precios se refiere y no sólo métodos de actualización, sino también de fijación inicial de rentas, de ellos el autor antes citado distingue dos procedimientos; uno que tiene que ver con la determinación del precio inicial del alquiler de viviendas y el otro destinado a la revisión de dicho precio, cuando el legislador pretende lograr la equivalencia entre las prestaciones de ambas partes contratantes. (68)

Como lo afirmamos, son numerosos los métodos sobre determinación de rentas en aquella legislación sudamericana, y sería prolijo explicarlos todos, pero tales métodos tienen en cuenta desde avalúos iniciales que utilizan coeficientes llamados de actualización, fórmulas aritméticas, cifras con escalas porcentuales de corrección monetaria que toman en consideración la teoría de la imprevisión, la excesiva onerosidad superveniente, etc. Existen cláusulas de escala móvil, cláusulas de oro, plata, etc. (69)

Lo anterior creemos prudente mencionarlo porque nos parece que resultaría de mucha utilidad que en la solución de problemas que al igual que en nuestro país se presentan en otras latitudes, se aprove

---

(67) MAURICIO KRIGER: Op. Cit. pp. 61 y 89.

(68) Ibidem. p. 216.

(69) Ibidem. pp. 216 y 226.

charan los sistemas que han dado resultado en el derecho comparado y se evitaran también los métodos que han fracasado.

De igual manera estimamos que algunas proposiciones sobre esta materia, de hace relativamente poco tiempo, resultan en nuestros días inaplicables y hasta asombrosas, como las ofrecidas por el autor José Castro Estrada, que en su artículo "Consideraciones acerca de una adecuada legislación sobre arrendamientos de inmuebles en el -- Distrito Federal" escribía que para resolver el problema inquilinario no transitoria sino definitivamente, debería sujetarse dicha legislación (entre otras) a la base siguiente:

1.- "Los inmuebles en el Distrito Federal no deberán producir más del ocho por ciento neto anual del valor catastral de los predios; y se concederá acción a los arrendatarios y a los arrendadores para que, respectivamente demanden en la vía sumaria ante la autoridad judicial, la revaluación pericial del inmueble arrendado; en la inteligencia de que el tercer perito para el caso de discordia será siempre una institución financiera". (70)

Por supuesto que las proposiciones de solución varían -- de acuerdo a los muy diversos puntos de vista que adoptan los autores, pero parece ser generalizada la idea de Bremón y Llanos de que la de-- terminación de la renta sea, en lo futuro, función de la autoridad pública, pues aunque admite que ésta es una de las facultades más estima

---

(70) JOSE CASTRO ESTRADA: "Consideraciones acerca...", en Boletín de Información Judicial, Año XIII. No. 125. México, Enero 1958. -- p. 49.

das por los arrendadores, advierte que: "...esto es un sacrificio que hay que rendir a la vida en sociedad y a la paz social, de la misma manera que los patrones grandes y pequeños van olvidando aquella facultad de despedir a un obrero sin juicio y fallo de la autoridad pública..." (71). Si la legislación mexicana pretende modernizarse en materia de fijación y actualización de rentas, bastará con aplicar los métodos que se han implantado con éxito en códigos extranjeros, para que se alcance una mayor justicia entre las partes contratantes. Para el efecto, la legislación Uruguaya ofrece cantidad de métodos, algunos de ellos bastante técnicos y otros más simples que bien analizados pueden resultar en un futuro próximo adaptables al problema de los precios en el arrendamiento, en nuestro país.

IV.- Respecto de la nueva facultad concedida al inquilino de no pagar la renta sino desde el día en que reciba el inmueble objeto del contrato, nos parece que el legislador pretendió con acierto terminar con la práctica viciosa de pagar rentas adelantadas, en ocasiones hasta de cuatro o más mensualidades, de esta manera se sintetiza la obligación del arrendador en el deber de no cobrar rentas sino hasta el día en que se reciba por el inquilino el inmueble objeto del contrato.

Además se contiene en el nuevo Artículo 2448 'E' la disposición supletoria que dispone que el pago de la renta deberá hacerse por meses vencidos a falta de pacto expreso, suprimiéndose las hipoté-

---

(71) ANTONIO BREMON Y LLANOS: Op. Cit. pp. 129-131.



sis contenidas en la legislación anterior de que se pagaría por quince-  
nas o semanas vencidas si la renta fuera inferior a cien o a sesenta --  
pesos respectivamente; esta supresión obedece al notorio anacronismo de  
los montos de las rentas que determinaban el plazo del pago.

V.- En cuanto a la formalidad que ahora se exige inva-  
riablemente, podemos decir que ésta ya era obligatoria desde antes de --  
las reformas, pues como lo apuntamos con anterioridad no se pactaban --  
desde hacía mucho tiempo alquileres inferiores a cien pesos anuales, pe  
ro lo que sí resulta innovatorio es que la falta de la formalidad es --  
ahora imputable al arrendador, lo que se parece mucho a lo dispuesto --  
por la Ley Federal del Trabajo que imputa al patrón la falta de la for-  
malidad del contrato escrito. (72)

Efectivamente es muy semejante la disposición a la conte-  
nida en el código laboral y pese a ello el autor del folleto denominado:  
"Reformas Legislativas de 1985 en Materia de Arrendamiento", el Lic. --  
Guerra Aguilera quién apunta la anterior similitud, no llega al fondo -  
de ella, que no es otra sino el dirigismo contractual que privó en es-  
tas reformas; la socialización del derecho en esta materia.

Sobre la formalidad del contrato profundizaremos en un -  
apartado especial de este mismo capítulo.

VI.- El deber del arrendador de registrar el contrato -  
de arrendamiento, es una obligación accesoria, pero como se trata de --  
una exigencia de carácter administrativo y sobre este tipo de obligacio

nes también dedicamos un apartado dentro de este capítulo, nos limitaremos a precisar aquí que esta imposición no estaba contenida en el Código Civil antes de las reformas, sino que era consecuencia de una obligación fiscal, pero a partir del siete de febrero de 1985, la propia legislación común estrecha al arrendador a cumplir con el registro del contrato ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal (Art. 2448 'G').

Sobre este punto nos encontramos totalmente de acuerdo con el comentario que hace el Lic. Guerra Aguilera, en el sentido de que hubiera sido deseable que el legislador hubiere obligado al arrendador a entregar la copia, aún sin registro, por razón de elemental seguridad, sin perjuicio de que después de cierto lapso, entregara una constancia del registro al inquilino (73), y nos parece acertado lo anterior porque en la forma en que se encuentra redactado el Artículo 2448-'G' se infiere que sólo después del registro existe la obligación del arrendador de entregar una copia del contrato al arrendatario y para efectuar dicho registro no señala la ley término alguno.

VII.- En la legislación anterior a las reformas, el arrendador estaba obligado a preferir al arrendatario en el nuevo arrendamiento a celebrar, respecto de otros interesados que se hallaren en igualdad de condiciones, cuando: a).- El arrendamiento hubiere durado más de cinco años; b).- Cuando el arrendatario hubiere hecho mejoras de importancia en la finca, y; c).- Siempre que estuviere al corriente en el pago de las rentas. Ahora las reformas han reducido con todo a cierto las exigencias anteriores y se exige solamente que el arrendat

---

(73) Ibidem. p. 14.

rio esté al corriente en el pago de las rentas para que su derecho de preferencia sea procedente.

Quizás hubiere sido preferible que el precepto también exigiere la puntualidad en el pago de todas las rentas, pues puede pensarse que un inquilino moroso tiene la posibilidad de "ponerse al corriente" en el pago de las rentas para obtener esta preferencia, lo que sería inequitativo, pues este beneficio debe ser exclusivo del buen pagador.

VIII.- El derecho del tanto nos merece tratarlo en un punto especial más adelante. Baste decir ahora que se modificó sustancialmente, pues consistía sólo en una preferencia para el caso de que el propietario deseara vender la finca rentada y existían los mismos requisitos que se mencionaron para preferir al inquilino en el caso de un nuevo arrendamiento, pero en la realidad era inobservado este derecho del tanto en la mayoría de los casos. El maestro Lozano Noriega refiriéndose a este derecho explicaba: "...ha dado, en la práctica, origen a muchos juicios porque, generalmente el vendedor descuida notificar al arrendatario tal venta; el arrendatario, para sacar la indemnización por daños y perjuicios, promueve inmediatamente la demanda fundándose en que él tiene, conforme al Artículo 2447, el derecho de preferencia por el tanto...". (74)

Por virtud de las modificaciones al Código, este derecho del tanto se regula más ampliamente y el legislador se preocupó porque no siguiera siendo nugatoria la obligación del arrendador correlativa a --

este derecho, pero como luego lo veremos, desprotegió con su regulación excesiva el derecho de propiedad del arrendador.

IX.- Finalmente nos referiremos al derecho concedido al arrendatario por el actual Artículo 2448 'K' que es casi idéntico al Artículo 2450 que no fue derogado por las comentadas reformas. El primer Artículo citado determina que: "Art. 2450.- El propietario no puede rehusar como fiador a una persona que reúna los requisitos exigidos por la ley". Lo que repite textualmente el Artículo 2450, y en su segundo párrafo el Artículo 2448 'K' dispone que es potestativo para el arrendatario dar fianza o substituir esa garantía con el depósito de un mes de renta, en los casos de arrendamiento de viviendas de interés social, lo que también ordena el otro precepto citado, con la diferencia de que no habla éste de interés social sino de veinticinco pesos mensuales.

Es innegable que la cuantía de la renta mensual que fija el Código como límite máximo para conceder al inquilino el beneficio de substituir la fianza por el depósito de un mes de renta, hacía imposible que ningún arrendatario actual gozara de esa prerrogativa y el legislador se cuidó de no incurrir en el mismo error de fijar una cantidad determinada en el precepto reformado, previendo que el precio que se señale como tope máximo, puede resultar en breve lapso, completamente obsoleto por la situación inflacionaria que se vive. Pero la fórmula que se adoptó en esta legislación, consideramos que tampoco fue la apropiada; el término de interés social, al igual que el de orden público, resulta vago e impreciso y, a menos que el mismo Código lo defina y delimite, resultará inapropiado para determinar cuando existe la facultad del inquilino de substituir la fianza por el depósito. Para que hubiere existido coherencia con la disposición que determina el in

cremento de renta a que tiene derecho el arrendador, en el Código Civil se debió vincular también esta facultad de substitución de garantía, al salario mínimo vigente en el Distrito Federal, elevado a equis número de días.

Más adelante analizaremos la repercusión de estas obligaciones en el aspecto social del problema de la vivienda y su incidencia en un posible desaliento de la futura contratación arrendaticia.

## II.2.- EN RELACION A LAS OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

Resulta notorio que el legislador no pretendió en las recientes reformas sobre arrendamiento, aumentar las obligaciones del inquilino o incrementar los correlativos derechos en favor del arrendador. Un punto muy importante sobre esta materia que se estudia será el concluir si con motivo de las modificaciones al Código se incurrió en una sobreprotección al arrendatario o sí, por el contrario, se consideró adecuadamente el interés público de este contrato y con justicia social se sacrificó en buena medida la "libre contratación" de ambas partes.

No obstante lo anterior, podemos afirmar que ciertas disposiciones reformadas sí constriñen al arrendatario a cumplir con eventuales obligaciones y añaden a los deberes de éste los siguientes: a).- La obligación de pactar el contrato de arrendamiento con una duración no menor de un año; b).- El pago de la renta deberá ser siempre estipulado en moneda nacional y deberá pagarse el incremento de renta mensual que las reformas autorizan en favor del arrendador y; c).- A efecto de ejercitar el inquilino su eventual derecho de tanto, le es obligatorio notificar al arrendador en forma indubitable su deseo de

adquirir el inmueble en un plazo de quince días, contados desde que reciba, a su vez, el aviso del propietario haciéndole saber su voluntad de vender el inmueble.

a).- Respecto de la primera obligación cabe decir que - pudiera contemplarse "a priori", exclusivamente como un beneficio al -- arrendatario. Como hemos asentado anteriormente, al citar al autor español Bremón y Llanos, las líneas fundamentales en el contrato de arrendamiento pueden resumirse a dos: en interés del arrendador; la garantía en el pago de la renta y en interés del arrendatario; la estabilidad -- del derecho arrendaticio. No son los únicos puntos de interés desde -- luego, pero sí los más importantes.

En tal virtud, la obligación que se analiza favorece sin duda la estabilidad pretendida por el arrendatario pero, a la vez, resulta un obstáculo insalvable para el inquilino que requiera tomar en arrendamiento un local por un lapso menor de un año, -no olvidar la --- irrenunciabilidad de todos los preceptos que rigen ahora este contrato-.

En consecuencia sucederá en la realidad que; o no se verificarán contratos o se fingirán de un año pese a los riesgos fiscales, con el peligro también de que el arrendador haga a un lado lo pactado y exija que la duración del contrato se prolongue hasta completar el año. (75)

b).- En cuanto a la obligación de pactar la renta necesariamente en moneda nacional, también se podría pensar que se trata --

únicamente de un beneficio en favor de la parte arrendataria, al evitar esta disposición que en el contrato se pacte la renta en moneda -- extranjera que dadas las constantes devaluaciones que padece nuestro -- peso, provocaría una inseguridad económica para el inquilino. Sin embargo, la obligación irrenunciable de estipular la renta precisamente en moneda nacional, hace imposible que se fije el precio en otros bienes distintos del dinero, lo que sí es factible en cualquier arrendamiento que no sea de fincas urbanas destinadas a habitación, y no resulta exagerado pensar que en algunos casos el propio inquilino desee o necesite pactar la renta en un bien distinto al dinero, así opina el profesor Sánchez Medal citado por Guerra Aguilera, que contempla la posibilidad de que: "una persona no tiene dinero o no quiere deshacerse de él...y arregla con el dueño, ...en pagarle como renta una cierta cantidad de productos comestibles o permitirle el uso habitacional de -- otro local propiedad de aquella" (76). Esta hipótesis no es permitida en las disposiciones reformadas y tendría que acudir a otra figura -- contractual innominada para efecto de poder llegar a un arreglo de esta naturaleza.

El tema del incremento de renta ha sido abordado en el punto relativo al precio, pero por su especial trascendencia nos permitimos analizarlo con mayor profundidad en los capítulos finales de este estudio, tanto por su repercusión en el ámbito social como por nuestras personales proposiciones sobre el particular.

---

(76) RAMON SANCHEZ MEDAL; citado por GUERRA AGUILERA: Op. Cit. p. - 9.

c).- Por último, con respecto del aviso que está obligado a dar el arrendatario, consistente en manifestar por escrito su deseo de adquirir el bien arrendado que va a ser vendido por su propietario, podemos decir que se trata de una obligación totalmente eventual y que es sólo una exigencia para el caso de que quiera acogerse el beneficio conocido como el derecho de tanto, que modificó el legislador en provecho del inquilino, el cual analizaremos con más detalle en líneas posteriores.

### II.3.- CON RESPECTO DE LA FORMA.

La manera de exteriorizarse el consentimiento en el contrato de arrendamiento siempre será por escrito. Las reformas eliminaron la obsoleta excepción de que el contrato no revistiera la forma escrita cuando la renta no excediera de cien pesos anuales y actualmente todo arrendamiento inmobiliario debe hacerse constar en esta forma, -- además de que, si el plazo pactado en el contrato excede de seis años o hay anticipo de rentas por más de tres y las partes lo inscriben en el Registro Público de la Propiedad, para que surta efectos contra terceros, es necesario que conste ese contrato en documento auténtico. -  
(77)

Pero las reformas al arrendamiento, no sólo exigen que el contrato se celebre por escrito, es preciso que dicho contrato contenga por lo menos las estipulaciones siguientes: I.- Los nombres de arrendador y arrendatario; II.- La ubicación del inmueble; III.- La



descripción detallada del inmueble, de sus instalaciones y accesorios, - 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; VII.- El término del contrato; VIII.- Las obligaciones adicionales que contraigan arrendador y arrendatario y; IX.- Deben -- transcribirse íntegras las disposiciones que conforman el capítulo que -- dedica el Código Civil al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a -- la habitación (Arts. 2448 'F' y 2448 'L').

Consideramos que en su afán de dar protección a la parte arrendataria, el legislador definitivamente se excedió en los requisitos que al respecto de la forma debe cubrir el arrendador. Efectivamente la formalidad del contrato es exigible sólo a la parte arrendadora, - lo cual es muy semejante a la disposición de la Ley laboral que hace imputable al patrón la falta de contrato escrito, pero se agrava mucho --- más la omisión en que pueda incurrir el arrendador, si consideramos lo -- dispuesto por el reformado Artículo 958 del Código de Procedimientos - Civiles que ordena que para ejercitar cualquier acción relacionada con - el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, el arrendador deberá exhibir el contrato de arrendamiento con el escrito de demanda, o no se dará curso a su acción.

Estimamos excesiva la sanción que las reformas imponen al arrendador que omite cumplir con la forma ordenada por la Ley por -- que basta esa omisión para dejarlo imposibilitado de ejercitar cualquier acción que por derecho le corresponda, cuando hubiere sido de la mayor justicia haberle facultado para que demostrara fehacientemente -- la existencia del contrato por otros medios de prueba.

Respecto a las estipulaciones mínimas que el contrato -

debe contener, nos parece que el legislador exigió las condiciones subtanciales del contrato, salvo la transcripción que se ordena de todas - las disposiciones del capítulo respectivo del Código, ya que si no se - le da la difusión debida a este precepto, se va a omitir en la mayoría - de los casos la reproducción del articulado que se dispone y el arrenda - tario podrá invocar en su provecho el incumplimiento de una disposición de orden público por parte del arrendador.

En cuanto a la obligación de describir en el contrato en forma detallada tanto al inmueble como sus instalaciones y accesorios, - y el estado en que estos se encuentran, necesariamente debe variar la - presunción "Iuris Tantum" contenida en los Artículos 2442 y 2443, del - Código Civil en el sentido de que si no se describen expresamente las - partes que componen la finca arrendada, se presume que el arrendatario - recibió el inmueble en buen estado. Ahora, en virtud de que el arrenda - dor es el obligado a describir la finca arrendada, sería un contrasentido que permaneciera tal presunción.

Incuestionablemente, con las modificaciones relativas a la forma del contrato, se pretendió también dar una mayor protección al inquilino y se tomó así en cuenta la opinión de algunos juristas, como el abogado veracruzano Fernando García Barna que proponía desde hace algún tiempo que el contrato se otorgara siempre por escrito (78). Sin - embargo, repetimos en nuestra opinión, el legislador actuó en exceso y la protección al arrendatario desfavorece gravemente al arrendador.

---

(78) FERNANDO GARCIA BARN: Op. Cit. p. 57.

II.4.- CON RESPECTO AL TERMINO.

El autor Mauricio Kriger, manifiesta que el llamado -- "sistema de estabilización legal" es el centro de toda la legislación de alquileres y se configura por los elementos de plazo y precio; explica también que todo conflicto entre arrendador y arrendatario gira alrededor de estos dos puntos, y nos comenta que la legislación uruguaya comenzó regulando el elemento tiempo y después reguló el elemento - precio. (79)

En la legislación mexicana se regula al elemento tiempo. En las reformas que nos ocupan existe un plazo mínimo fijado por la ley al contrato de arrendamiento, lo cual es objeto de crítica por parte de algunos autores como Guerra Aguilera, quién escribe: "el Artículo 2448 'C', dispone en forma categórica que la duración mínima de los contratos de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será forzosamente de un año. Esto es absurdo, pues la voluntad o el interés de las partes es rebasado por la ley, que bien pudo haber establecido cinco años". (80)

Nuevamente se pone de manifiesto el afán protector del inquilino que, en la mayoría de los casos será quién estará interesado en que el contrato no dure menos de un año, aún cuando no se descarta la posibilidad de que necesite tomar en arrendamiento un inmueble por un plazo menor, lo que ya hemos criticado.

---

(79) MAURICIO KRIGER: Op. Cit. pp. 60, 61 y 89.

(80) JOSE GUERRA AGUILERA: Op. Cit. p. 8.

Insistimos en que si sólo observamos al arrendamiento - desde un punto de vista "muy privatista" nos resultarán absurdas, como el autor antes citado, muchas de las normas reformadas, es por ello -- que se hace necesario comprender que se trata de un intervencionismo - estatal que intenta hacer prevalecer el interés social sobre el indivi dual, y por lo tanto sacrifica en muchos casos la "libre contratación" de las partes, que, en este contrato generalmente no se hayan en un -- plano de igualdad.

A este respecto también es innovatoria la reforma que - se refiere a la prórroga legal, toda vez que para el caso específico - del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, ya no - se aplicará la disposición contenida en el Artículo 2485, aún vigente, que en su parte relativa ordena: Art. 2485 "vencido un contrato de -- arrendamiento, tendrá derecho el inquilino, siempre que esté al co- -- rriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un - año ese contrato". En la especie deberá observarse lo previsto por el nuevo Artículo 2448 'C' que preceptúa que la duración de un contrato - de arrendamiento "...será prorrogable a voluntad del arrendatario, has ta por dos años más siempre y cuando se encuentre al corriente en el - pago de las rentas".

La anterior facultad unilateral en favor del arrendata- rio que contiene el artículo adicionado en el Código es distinta al de recho subjetivo que contempla el Artículo 2485, y esto debe, a nuestro juicio, modificar el criterio sustentado por la Suprema Corte de Justi cia en diversas tesis jurisprudenciales, en donde se ha sostenido: -- "El derecho concedido al arrendatario para pedir que se prorrogue el - arrendamiento por el término de un año, debe ejercitarse cuando toda--

vía está en vigor el contrato, porque lo que no existe no puede prorrogarse" (81). La actual disposición del Código, no concede al inquilino un derecho para solicitar una prórroga, sino que le da a la duración -- del contrato el carácter de prorrogable "a voluntad del arrendatario" y estimamos que continuando con el uso demuestra fehacientemente el ocupante su voluntad de prorrogar el contrato, además de que no se le exige en la disposición reformada, ni en ninguna otra que su voluntad sea manifestada expresamente.

En Argentina, autores como Alvarez Alonso, se pronuncian en favor de la prórroga legal admitiendo desde luego, que este beneficio lo deberán gozar únicamente los buenos pagadores (82). Tomando en cuenta consideraciones doctrinales análogas, nuestra legislación exige como requisito para que la prórroga sea procedente, que el inquilino se halle al corriente en el pago de la renta, es decir, que cumpla a tiempo con su obligación principal.

El autor español Bremón y Llanos, va más lejos aún en este tema de la prórroga y en general del término del arrendamiento; comienza por manifestar que la estabilidad del derecho arrendaticio presenta muchísimos puntos débiles que --a su juicio-- hay que reforzar debidamente. Opina que la vivienda, y en general la habitación, es una necesidad permanente tanto de las familias como de los negocios y explica con su personal enfoque, que para conseguir esa estabilidad no deben -- existir excepciones a la prórroga legal, estima que el arrendador sólo tiene el interés indirecto o ilegítimo de que le quede libre un local --

---

(81) TESIS JURISPRUDENCIAL No. 83. p. 277 DEL APENDICE 1965. CUARTA -- PARTE. TERCERA SALA.

(82) SALVADOR ALVAREZ ALONSO: Op. Cit. p. 4.

o una vivienda para arrendarlo en un precio superior y termina proponiendo como solución al problema, regresar a la antigua institución jurídica del censo arrendaticio o arrendamiento enfiteútico. (83)

Esta figura de la enfiteusis, era un derecho real o contrato por virtud del cual el propietario de una cosa (cosa mueble, en la definición del maestro De Pina) cedía a otro a perpetuidad o por largo tiempo, el goce de la misma, con la obligación del concesionario de cuidarla, mejorarla y pagar una pensión o canon anual. (84)

En otras palabras, el maestro español que citamos, propone la eliminación del término en razón de que la vivienda es una necesidad perpetua y porque en su opinión: "Los dos intereses fundamentales del arrendamiento quedan, en la enfiteusis completamente asegurados: mejor asegurados que el simple contrato de arrendamiento". (85)

A nuestro juicio, la proposición del escritor ibérico resultaría totalmente inadecuada en nuestra actual legislación, principalmente porque tal afectación a la propiedad privada provocaría con toda seguridad un rechazo en una parte considerable de nuestra sociedad, y en consecuencia agravaría aún más el problema.

Finalmente, estimamos acertado que las reformas al arrendamiento dispongan lo que la jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia había venido sosteniendo, en el sentido de que el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación no termina por la muerte -

---

(83) ANTONIO BREMON Y LLANOS: Op. Cit. pp. 133-138.

(84) RAFAEL DE PINA VARA: Op. Cit. p. 254.

(85) ANTONIO BREMON Y LLANOS: Op. Cit. p. 139.

del arrendador ni por la del arrendatario y que se enumere a las únicas personas que quedarán subrogadas en el caso de un eventual fallecimiento del inquilino. De esta manera, por disposición del Artículo 2448 -- 'H' sólo el cónyuge, el concubinario o la concubinaria, los hijos o los ascendientes del arrendatario serán subrogatarios de él siempre y cuando hayan habitado real y permanentemente el inmueble en vida del mismo.

#### II.5.- EN RELACION-CON EL DERECHO DEL TANTO.

Como hemos venido dejando asentado nos pronunciamos en favor de varias reformas que, pese a que sacrifican la libre contratación, tienden a satisfacer reclamos sociales y a favorecer el interés común, imitando en ocasiones las soluciones adoptadas por el derecho comparado. Sin embargo, en lo que respecta al discutido derecho del tanto, estimamos que nuestra legislación fue más allá de las exigencias -- inquilinarias.

Entendemos que el propósito del legislador fue el de perfeccionar un derecho de tanto que venía siendo inobservado, a pesar de estar contenido en el Artículo 2447 del Código, pero en la búsqueda de su objetivo incurrió en algunos excesos que enseguida comentamos.

El derecho del tanto, lo define el maestro Rafael de Pina, como: "el derecho de preferencia para adquirir bienes determinados -- u obtener la prórroga de un arrendamiento, conferido por la ley o por convenio entre partes" (86). En el arrendamiento, este derecho de tanto

---

(86) RAFAEL DE PINA VARA: Op. Cit. p. 222.

to antes de las reformas era propiamente una preferencia conferida al inquilino para que adquiriera el bien arrendado reuniendo determinadas condiciones, pero no un derecho real en favor del arrendatario, y la -- violación a ese derecho responsabilizaba al propietario a pagar daños -- y perjuicios pero no era causa para anular la venta que no respetara -- esa preferencia. (87)

Muy pocos autores, aún los apologistas de los derechos -- inquilinarios, opinaban como el abogado García Barna, que las reformas -- al arrendamiento debían dirigirse, entre otros aspectos, a que el derecho del tanto fuera irrenunciable y que la venta del bien arrendado sin previo aviso o hecha antes de que precluyera el derecho del tanto, fuera nula. (88)

No obstante lo anterior, los nuevos artículos 2448 'I' y 2448 'J', así como las reformas al último párrafo del Artículo 3042, -- consagran un verdadero derecho del tanto en favor del inquilino; obligan tales reformas a que el propietario avise en forma indubitable al -- arrendatario de su deseo de vender el inmueble, precisando el precio, -- términos, condiciones y modalidades de la compraventa, así como de cualquier variación en la oferta inicial; impone la obligación a los notarios de cerciorarse del cumplimiento de los avisos respectivos y sanciona con nulidad la venta y escrituración realizadas en contravención de lo anterior. Así mismo la ley del notariado del Distrito Federal, se -- adiciona para prever en su Artículo 126, una suspensión del cargo hasta por un año, al notario que autorice la escritura de compraventa de --

---

(87) RAMON SANCHEZ MEDAL: Op. Cit. p. 209.

(88) FERNANDO GARCIA BARNA: Op. Cit. p. 57.



un inmueble sin cerciorarse de que el vendedor cumplió con las obligaciones que establecen los Artículos 2448 'I' y 2448 'J'.

Repetimos que nos parecen excesivas las disposiciones -- antes citadas, pues al convertir al arrendatario en potencial comprador de la finca que sólo se le está rentando y al incluir complicaciones legales para el propietario que desee vender su inmueble, puede que se -- llegue a desalentar la contratación arrendaticia en buena medida.

Exhaustivamente trata el profesor Sánchez Medal, citado por Guerra Aguilera, el derecho del tanto que ha sido reformado y que -- califica de descomunal y exorbitante. En nuestra interpretación, destaca de lo apuntado por el aludido maestro, lo siguiente: "que una vez -- notificado el inquilino acerca del propósito del arrendador de vender -- a tercera persona en determinado precio el inmueble arrendado, el arrendatario puede contestar que sí acepta y hacer creer al propietario que será él quién compre la finca, pero como el artículo no obliga al arrendatario a exhibir el importe del precio, puede fácilmente argumentar -- después este último que no le fue posible efectuar la compra porque no consiguió el importe, por ejemplo, y de esta forma le impedirá al arrendador venderle a quién sí estaba dispuesto a comprarle; los mismos riesgos correrá el propietario si decide dar algunas facilidades, pues necesita dar un nuevo aviso al inquilino y quedar sujeto a su mala fe o a -- sus ilusiones infundadas de poder adquirir el inmueble que habita".

También considera este autor que en la forma rigurosa -- en que se plasma este derecho de tanto, se crea un verdadero gravamen real sobre el inmueble arrendado, gravamen que no debería existir, toda vez que el derecho del inquilino es personal o de crédito y este nuevo derecho real --dice este maestro-- viene a constituir una especie de ex--

propiación parcial sin indemnización.

Afirma después, con total acierto, que el arrendador se verá imposibilitado de probar un hecho negativo como lo es que el inquilino no conteste a su aviso en donde le hace saber su propósito de vender el inmueble. Critica también la amenaza al notario de suspenderlo temporalmente si no se cerciora de que se ha cumplido con lo previsto -- por los Artículos 2448 'I' y 2448 'J', pues esto obligará a realizar -- pesquizas al fedatario.

Menciona además algunas prácticas viciosas que a su juicio se verán aparecer en la realidad para protección del arrendador, -- simulación de subarrendamientos, contratos en donde se mencione un uso distinto del de casa habitación, recabación previa de avisos firmados -- por el inquilino en donde conste que no es voluntad de éste comprar, -- etc. (89)

Nos parecen precisas las consideraciones antes esgrimidas e igualmente lógicas las previsiones del autor aludido, con excepción de la primera idea expresada, es decir de que simplemente con el hecho de que conteste el arrendatario que acepta comprar en el precio -- propuesto se podrá malograr un trato celebrado entre el dueño de la finca y un tercero, pues claramente establece el Artículo 2448 'J' fracción II que el arrendatario dispondrá de quince días para notificar su voluntad de ejercitar el derecho del tanto en los términos y condiciones de la oferta, o sea que no únicamente debe estar de acuerdo en el --

---

(89) RAMON SANCHEZ MEDAL, citado por GUERRA AGUILERA: Op. Cit. pp. -- 16-22.

elemento precio, atento a lo que dispone este artículo deberá sujetarse también al plazo dentro del cual estará obligado a pagar, a la forma de pago (en efectivo y en una sola exhibición por ejemplo) al lugar de pago, etc. En la hipótesis de que el inquilino conteste afirmativamente a todas las propuestas del dueño, se verá constreñido a cumplir con la totalidad de los términos y condiciones planteadas, pues se habrá perfeccionado una compraventa conforme a nuestro Código, y su incumplimiento originará que el arrendatario comprador deba responder de los daños y perjuicios que su conducta ocasione, conforme lo establece el Art. 1949 del ordenamiento citado.

En resumen, consideramos que el derecho de tanto se reguló más ampliamente porque había venido siendo "letra muerta" en nuestro Código Civil, pero su regulación actual da margen a complicaciones legales que podrían provocar un desinterés en la celebración de futuros contratos por parte de los potenciales arrendadores, y estimamos - que este derecho no es una preocupación medular de los arrendatarios - y, por el contrario, sí es de vital importancia que exista oferta de viviendas.

#### II.6.- RESPECTO A LAS OBLIGACIONES DE CARACTER ADMINISTRATIVO.

En México las obligaciones de carácter administrativo - en un arrendamiento se imponen al arrendador y no al arrendatario, tal como sucede en la mayoría de las legislaciones. El autor argentino -- Allende Guillermo, concluye junto con los conocidos tratadistas franceses Aubry et Rau que es al locador y no al locatario (es decir, al --

arrendador, y no al arrendatario) a quién competen estas obligaciones.

(90)

Una de las primeras obligaciones del arrendador, es la - de efectuar las obras que ordene la autoridad sanitaria correspondiente como necesarias para que una localidad sea habitable, y se le responsabiliza de los daños y perjuicios que su omisión ocasione. Esta disposición ya existía antes de las reformas, pero se mencionaba entonces como autoridad sanitaria al desaparecido Departamento de Salubridad Pública. Por desgracia en la ciudad de México existen innumerables viviendas ren tadas que de ninguna manera reúnen las condiciones mínimas de higiene - y salubridad; las antiguas vecindades afectadas por el decreto de conge lación de rentas del año de 1948, son claros ejemplos de lo que se co - menta, pero desafortunadamente también no se vislumbra una pronta solu ción a este problema que está íntimamente vinculado con otros de cará - cter económico, de asentamientos humanos, de educación, etc. Más adelan te nos internaremos en estos problemas eminentemente sociales.

Una segunda obligación de carácter administrativo es la - contenida en el adicionado Artículo 2448 'G', y que consiste en el de - ber impuesto al arrendador de registrar el contrato de arrendamiento an te la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal. Al - efecto no hay plazo para realizar el registro, la ley no lo señala, e - incluso puede entregarse al inquilino una copia del contrato aún no re - gistrada y este mismo tiene derecho de registrar esa copia.

---

(90) L. ALLENDE GUILLERMO: "Trabajos ordenados por..." en Revista La Ley. T. 75. Buenos Aires, 13 de Julio. 1974. p.1.

El deber de efectuar el registro del contrato no había sido establecido en las leyes del derecho común, pero ahora se contiene como una innovación de las reformas del siete de febrero de 1985.

Finalmente, debe recordarse la obligación que prevalece desde antes de las reformas de inscribir en el Registro Público de la Propiedad los arrendamientos pactados por un período mayor de seis años y aquellos en los que existen anticipos por más de tres. Este deber de carácter administrativo está contemplado en el Artículo 3002 del Código Civil. Esta obligación es una protección registral, es la única forma de que los arrendamientos duraderos surtan efectos ante terceros.

#### II.7.- EN RELACION A LA IRRENUNCIABILIDAD DE LAS DISPOSICIONES SOBRE ESTÁ MATERIA; ORDEN PUBLICO E INTERES SOCIAL.

En la legislación anterior a las reformas se contenían sólo dos disposiciones de carácter irrenunciable: si por caso fortuito o fuerza mayor se impedía al arrendatario el uso de la cosa, la renta no se generaría o se reduciría ésta si el impedimento ocasionado era parcial; y si el arrendador incumplía con las obras ordenadas por el Departamento de Salubridad Pública, el arrendatario tenía derecho a reclamar los daños y perjuicios originados por la omisión de aquél. Ambos derechos no son renunciables anticipadamente por mandato expreso de los Artículos 2433 y 2451, respectivamente.

El profesor Sánchez Medal, comenta que la irrenunciabilidad general de todas las normas protectoras de los derechos del inquilino fue propuesta en el Artículo 2426 del Proyecto del Código Civil de 1928, pero no se aceptó en su texto definitivo ante las observaciones -

formuladas por el conocido jurista Borja Soriano. (91)

En las recientes reformas legislativas en materia de arrendamiento, destaca, quizás como la más trascendente de las modificaciones legales a este respecto, la norma contenida en el Artículo 2448- que establece que las disposiciones del capítulo de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación son de orden público e interés social, que por lo tanto son irrenunciables y que en consecuencia cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta. De esta manera ha colocado el legislador el marbete de "Orden público e interés social" a todos los preceptos que conforman el capítulo en estudio; no sólo se consideraron irrenunciables a aquellos derechos que tienden a proteger al inquilino como se pretendió en el proyecto de Código Civil de 1928, sino que a partir de las reformas, será nula cualquier estipulación hecha en contravención de lo previsto en el capítulo que se alude.

Al referirnos al orden público, nos internamos en una de las materias más debatidas de toda la técnica jurídica, sin embargo, por la innegable vinculación con el tema, resulta inneludible formular algunas consideraciones al respecto.

El Diccionario de Derecho de Rafael de Fina, define y comenta así el orden público: "Estado o situación social derivada del respeto a la legalidad establecida por el legislador.- Cuando se dice que tal o cual ley es de orden público, se ignora o se olvida que todas

---

(91) RAMON SANCHEZ MEDAL: Op. Cit. p. 222.

las leyes lo son, porque todas ellas tienen como fin principal el mantenimiento de la paz con justicia, que persigue el derecho...La tranquilidad pública se suele confundir con el orden público, pero en realidad,-- la tranquilidad pública no es otra cosa que uno de los efectos del orden público". (92)

Si todas las leyes persiguen la finalidad de mantener la paz con justicia y son igualmente obligatorias, es urgente la pregunta -- ¿Para qué el legislador califica a determinadas normas como de orden público? o ¿Cuáles son las consideraciones que le dan ese carácter a ciertas leyes?.

Una sobresaliente tesis profesional, aunque referida a -- una materia exorbitante del Derecho Civil: "El orden público en el Derecho Internacional Privado", nos proporcionó conceptos de suma utilidad -- en la dilucidación de este problema. Por ejemplo el jurista Werner -- Goldschmit, citado en el trabajo que se menciona, afirma: "El orden público interno...constituye la barrera a la autonomía de las partes y -- abarca la totalidad del derecho civil coactivo: 'IUS PRIVATORUM PACTIS -- MUTARI NON POTEST'..." (93), en forma semejante, el tratadista suizo --- Charles Brocher opina que: "No pueden ser derogadas por convenciones -- particulares las leyes que interesen al orden público y a las buenas costumbres." (94)

---

(92) RAFAEL DE PINA VARA: Op. Cit. p. 373.

(93) FERNANDO SANZ AYALA: Tesis Profesional "El Orden Público en el -- Derecho Internacional Privado". México, 1970. p. 64.

(94) Op. Cit. p. 62.

Quizás con mayor acierto, el abogado José Matos, también-citado en la obra antes aludida, expresa que la noción de orden público- que a primera vista parece sencilla, empleada y comprendida por todos, - al intentar definirla presenta graves dificultades que se ven aumentadas al querer efectuar aplicaciones prácticas. (95)

No obstante la gran dificultad para encontrar una definición que satisfaga plenamente a los doctrinarios, podemos afirmar que -- una idea aceptada comunmente es la que considera al orden público como - aquello que por su naturaleza y gravedad se encuentra fuera del ámbito - propio de la autonomía de la voluntad; lo que es indispensable para las- partes a quienes afecta, en virtud de que rebasa la esfera de su propio- interés y afecta el interés general. (96)

Insuperables al tema resultan las opiniones del destaca-- do maestro colombiano Ochoa González, quién al referirse al orden públi- co dentro del contrato de arrendamiento escribe: "En efecto: es un he-- cho social y económico que, en tanto que nadie puede prescindir de un -- lugar que le sirva de albergue y que sea el asiento de su vida familiar- y doméstica, muchos de los miembros del conglomerado social están econó- micamente incapacitados para hacerse propietarios de la vivienda que re- quieren. De ahí que tradicionalmente se haya recurrido al contrato de - arriendo como medio para lograr lo que la pobreza impide adquirir al tí- tulo más estable y más ambicioso de dueño...en lo relacionado con la vi- vienda, con su estabilidad, con su comodidad y su aptitud para los fines

---

(95) Ibidem. p. 53.

(96) TOMAS FERNANDEZ RODRIGUEZ: "Orden Público y Nulidad de Pleno De- recho", en Revista de Administración Pública. Madrid. May-Ago. - 1979. pp. 71 y 72.



que está llamada a cumplir, existe un interés que sobrepasa los límites del meramente personal o privado un interés social, general, el mismo - que existe en la satisfacción de todas las necesidades esenciales de la persona y de la familia". (97)

Con gran claridad destaca el tratadista antes mencionado la importancia capital del contrato de arriendo, pero aún con mayor precisión se refiere a la irrenunciabilidad y a la protección del inquilino, las que justifica plenamente: "La consecuencia de este interés social en las relaciones entre los individuos es la correlativa pérdida - del poder dispositivo de estos últimos sobre las situaciones que crean. En cuanto a la relación jurídica...su reforma o modificación, la derogación de ciertas estipulaciones y, de modo especial ciertas renunciaciones o facultades emanadas del acuerdo de voluntades, salen del libre albedrío de los contratantes, adquieren en mayor o menor grado un carácter de orden público y, en la misma medida, su validez queda condicionada a que no se vulnere o desconozca ese interés general". (98)

Finalmente, al referirse este jurista a las normas sobre arrendamiento que establece el Código Civil colombiano y que guardan -- gran similitud con nuestra nueva legislación, comenta: "Se trata, pues, como puede advertirlo el más desprevenido de un caso de protección a un contratante, inusitado dentro del espíritu individualista e igualitario ...que no fue óbice para que el legislador diera notoria preeminencia -

---

(97) GUILLERMO OCHOA GONZALEZ: "El Arrendamiento de Viviendas: Contrato de Orden Público", en Revista Estudio de Derecho. Año XXIV - No. 64. Medellín, Colombia. Sept. 1963. pp. 234 y 235.

(98) Op. Cit. p. 236.

a la situación del inquilino frente a la del locador, tan digna de atención como la de aquél si se contempla desde un punto de vista estrictamente personal.- Sólo la consideración de un interés general más respetable que el simple particular, puede justificar esta actitud legislativa. Y ese interés radica en el objeto mismo del contrato: la vivienda, cuya estabilidad como elemento esencial de supervivencia humana, concierne al 'orden público del grupo, del cual el arrendatario es miembro' ". (99)

Todas y cada una de las observaciones antes vertidas son exactamente aplicables a nuestras reformas, pues si en la elaboración del Código Civil de 1928 nuestro legislador no consideró finalmente oportuno dar el carácter de irrenunciable a los derechos del arrendatario, el espíritu que se manifestó en estas variantes legislativas de 1985 fue el de favorecer en forma decidida las facultades y derechos del inquilino, tomando en cuenta sin duda razonamientos muy semejantes a los concebidos por Ochoa González.

Del autor Mauricio Kriger, hemos recogido también ideas concordantes con las anteriores, este escritor uruguayo se pronuncia por un dirigismo contractual, también apoyado por consideraciones de interés general que privan en el contrato (100). Hace notar el maestro Kriger que la autonomía de la voluntad en los últimos decenios, ha sufrido importantes restricciones y que esto es expresión del intervencionismo del estado en la actividad contractual que se observa en la materia arrendaticia. "La verdad es que la importancia del orden público -

---

(99) Ibidem. pp. 238 y 239.

(100) MAURICIO KRIGER: Op. Cit. pp. 15-19.

crece cada día más extendiendo su esfera de acción a las distintas actividades del ser humano". (101)

También resalta el referido autor la proliferación de las leyes taxativas en sus formas imperativas y prohibitivas y la disminución de las normas dispositivas; y citando a Superville apunta: "El orden público constituye una noción no definida jurídicamente por ningún derecho positivo, pero contenida necesariamente en toda legislación de un país". (102)

Concluye el doctrinario Kriger que el orden público tiende a mantener la estabilidad de la organización social, política y económica de una colectividad determinada y específicamente en el arrendamiento contempla la posibilidad de que ciertas estipulaciones en beneficio del arrendador pueden adquirir también el carácter de orden público y -- pone de relieve la importancia de la irrenunciabilidad de derechos inquilinarios. (103)

Indiscutible resulta que el arrendamiento de viviendas en el Distrito Federal es del mayor interés general, basta decir que en el año de 1980, el 53.8 % de las viviendas en el Distrito Federal no eran propias (104) y el problema se ha venido agudizando aún más de ese año a la fecha. El orden público está indudablemente presente en este problema. La renuncia de derechos inquilinarios era una práctica constante

---

(101) Ibidem. pp. 129 y 233.

(102) SUPERVILLE, citado por MAURICIO KRIGER: Op. Cit. pp. 133 y 136.

(103) MAURICIO KRIGER: Op. Cit. pp. 134-151.

(104) MANUEL VELAZQUEZ DE LA PARRA: "La situación de la Vivienda Urbana en México", en Revista Vivienda. Vol. 9. No. 1. México. Enero-Mar. 1984. p. 28.

en cada nuevo arrendamiento que se celebraba; los propios "machotes" o "formas" de arrendamiento que en la mayoría de los casos utilizaban locador y locatario contenían esas renunciaciones que no era factible discutir y hacerlas materia de la negociación, pues para el futuro inquilino lo imperioso era encontrar una vivienda que se adecuara a sus necesidades y capacidad de pago, sobre todo a su capacidad de pago. Pero pese a esto, que revela una desigualdad evidente de las partes en la mayoría de los casos, están otros factores dignos de considerarse pues mientras el Estado sea incapaz de cubrir la enorme demanda de viviendas en el Distrito Federal, no debe descuidar que quienes dan viviendas en arrendamiento, lo hacen porque aún encuentran cierto beneficio en ello, y limitarles en extremo sus derechos, prohibir toda renuncia de derechos al arrendatario, fijar de manera inflexible el monto de la renta que va a incrementarse, en resumen; hacer desaparecer las posibilidades de negociación, puede resultar contraproducente para el propio arrendatario a quien se intentó con todo acierto tutelar: "la sobreprotección legal al arrendatario, puede originar una verdadera desprotección para él mismo".

#### II.8.- OTRAS REFORMAS Y ADICIONES.

Como se apuntó al inicio de este capítulo, las reformas en materia de arrendamiento no se constriñen únicamente al Código Civil; también fueron reformadas y adicionadas algunas disposiciones del Código de Procedimientos Civiles y de siete leyes más que guardan relación con el contrato de arrendamiento o con el problema de la vivienda.

Reiteramos que nuestra opinión es en el sentido de que las reformas al Código Civil y de manera más destacada las reformas a

los derechos inquilinarios, son las de mayor profundidad e interés social, pero de ninguna manera resultan intrascendentes las modificaciones que sufrieron los demás ordenamientos.

Al Código Procedimental Civil se añadió el título décimo cuarto bis, denominándolo "De las Controversias en Materia de Arrendamiento de Fincas Urbanas destinadas a Habitación". Así mismo del Título Especial de la Justicia de Paz se vieron reformados los Artículos --segundo y quinto y se derogaron la fracción tercera del Artículo octavo y el Artículo treinta y seis.

En el nuevo título adicionado, se advierten interesantes modificaciones legales de carácter adjetivo. El Artículo 957 dispone -- que el Título Décimo Sexto Bis será aplicable a las controversias que -- versen sobre arrendamientos de fincas urbanas destinadas a la habita-- ción, exceptuando el juicio especial de desahucio al que le seguirán -- siendo aplicables las disposiciones respectivas, contenidas en el Código. Este precepto determina claramente la aplicación del Título que se adiciona, y en su último párrafo otorga al juzgador las más amplias facultades para decidir en forma pronta y expedita lo que en derecho convenga, lo que consideramos muy apropiado y acorde con el espíritu constitucional de que la impartición de justicia alcance esas características.

Se exige al arrendador, con motivo de las reformas que -- para ejercitar cualquier acción prevista en el Título que se analiza, -- exhiba el contrato de arrendamiento con el escrito inicial de demanda, -- pues sin este requisito, advierte el Artículo 958, no se dará curso a -- su acción. Lo anterior fue comentado cuando tratamos el tema de la forma legal del contrato, insistimos en que nos parece excesiva la disposi

ción, pues por la simple inobservancia de la formalidad legal se verá - imposibilitado el arrendador-propietario de una vivienda a invocar la - protección de sus más elementales derechos, sin la oportunidad de com-- probar por otros medios la existencia del contrato: Es prudente a nues-- tro juicio que la ley impute la forma legal al locador, pero no lo es - el hecho de que se le niegue la impartición de justicia porque simple-- mente se omitió celebrar el contrato escrito.

Se introduce una innovación más, la existencia de una au-- diencia conciliatoria que se celebrará en el propio juzgado, después de los tres días que sigan a la notificación de la demanda. Encontramos - algunas opiniones adversas a esta nueva audiencia conciliatoria, pues - se piensa que si la Procuraduría Federal del Consumidor va a resultar - una "Especie de primera instancia" -como después veremos- en donde se - agote la vía conciliatoria, serán inútiles en la mayoría de los casos - los esfuerzos para una segunda y obligada conciliación (105). No esta-- mos de acuerdo con tal punto de vista, la participación de un concilia-- dor siempre será benéfica en cualquier conflicto, ayudará a centrar el-- problema; "la litis", y en muchos casos esclarecerá a las partes dudas-- de carácter legal, por lo que estimamos que en buen porcentaje se resol-- verán inminentes litigios en una "amigable composición".

Entre lo más destacable de la regulación a esta nueva au-- diencia conciliatoria encontramos: a).- Que las partes deberán asistir a ella personalmente o por medio de apoderado o representante legal, a--

---

(105) RAMON SANCHEZ MEDAL, citado por GUERRA AGUILERA: Op. Cit. p. -- 12.

quien necesariamente se le otorgarán facultades para transigir; b).- Se pretenderá obtener una transacción entre las partes, que ponga fin al conflicto y en caso de que se logre, se plasmará en un convenio, el cual tendrá los efectos de sentencia ejecutoriada; c).- Si es el actor quien no concurre a la audiencia, se le tendrá por desistido de su acción mientras que si es el demandado quien no lo hace, o no se logra la avenencia de las partes, sólo se asentará esto en autos y se citará al demandado para que en cinco días conteste la demanda y oponga sus excepciones y defensas.

Esta audiencia conciliatoria, guarda gran semejanza con la audiencia que se celebra en los conflictos laborales y que dispone la Ley Federal del Trabajo. Al igual que en ésta se exige que las partes concurren a la etapa conciliatoria personalmente, o bien que lo hagan por medio de apoderado o representante legal que tenga facultades conciliatorias y, en general, existe cierto paralelismo entre ambas regulaciones legales, porque es manifiesta la intención de hacer prevalecer los derechos de la parte considerada más débil; en la ley laboral el trabajador y en el Código de Procedimientos Civiles el arrendatario. Como evidencia de esto último, puede mencionarse el distinto tratamiento que las reformas establecen para el caso de que las partes no concurren a la audiencia conciliatoria, si es el arrendador quien no comparece se le tiene por desistido de su acción, si es el arrendatario quien no lo hace, únicamente se asienta esto en autos.

Otra reforma procesal por la cual se favorece decididamente al arrendatario, es la que contiene el adicionado Artículo 962, en su segundo párrafo, y que dispone que: "Art. 962.- En caso de que el arrendatario no conteste la demanda o la reconvencción, se entenderá-

en uno y otro caso negados los hechos".

Esta disposición hace aumentar la excepción a la regla general de que se presumen confesados los hechos de la demanda que se deje de contestar, salvo que se trate de demandas que afecten las relaciones familiares o el estado civil de las personas, únicos casos en que se tenía por contestada la demanda en sentido negativo, según el Artículo 271 in fine del ordenamiento que se comenta y a los cuales hay que agregar ahora los conflictos en materia de arrendamiento, cuando sea el arrendatario quién no conteste la demanda o reconvencción.

Nuevamente es de subrayarse que la posición legal es de un claro parcialismo en favor de una de las partes, lo que sólo puede entenderse si se atiende al interés general que rodea a la relación arrendaticia.

Por otra parte, como contrapeso, también es de resaltar-se la intención del legislador en estas reformas y adiciones de abreviar los procedimientos de terminación y rescisión del arrendamiento, lo que pretende eliminar los retrasos innecesarios de juicios sobre esta materia que eran aprovechados siempre por la parte arrendataria. Efectivamente, en el nuevo Título que se adiciona al Código Adjetivo se observa que en cuanto a los términos para contestar la demanda o la reconvencción, las partes gozan de únicamente cinco días para ello y el período de ofrecimiento de pruebas es de diez días fatales; se disponen medidas de apremio para hacer comparecer a los testigos o a los peritos y se establece la imposición de una multa de diez veces el salario mínimo al oferente de la prueba testimonial o pericial que señale un domicilio inexacto. El abogado Guerra Aguilera, en desacuerdo con lo anterior expresa: "El Distrito Federal dista de ser un ejemplo de su nomen



clatura urbana y suburbana; y suena grave que se castigue el error de buena fe junto con el de mala fe". (106)

Estimamos sinceramente que los errores de buena fe en este caso debían ser mínimos, en cambio sí era generalizada la práctica de señalar domicilios falsos para retardar el procedimiento, por lo que, en nuestra apreciación, es prudente la nueva disposición que critica Guerra Aguilera y si se llega a cometer alguna injusticia con algún oferente de buena fe, tal injusticia (que puede evitarse si se tiene cautela) será excepcional y no habitual como era aquella que perjudicaba a quién se veía afectado por el indebido retraso del proceso.

Con el mismo objeto de impedir que se difieran audiencias de recepción de pruebas, se faculta al juzgador a declarar bajo su responsabilidad la deserción de la prueba pericial o la testimonial, cuando los peritos o los testigos no comparezcan por segunda ocasión sin justa causa a pesar de haber sido legalmente citados o bien cuando se compruebe que la prueba se ofreció con el objeto de retardar el procedimiento.

La audiencia de pruebas y alegatos debe celebrarse dentro de los ocho días que sigan al período de ofrecimiento de pruebas y la sentencia debe ser dictada a los ocho días siguientes a la celebración de la audiencia, además, no habrá incidentes de previo y especial pronunciamiento, todo lo anterior, como es de observarse, no tiene otro propósito que el de agilizar el procedimiento que hasta antes de las reformas del siete de febrero de 1985, se significaba por ser -

uno de los juicios que con mayor facilidad se retardaban.

En las reformas al Título Especial de la Justicia de -- Paz, dentro del mismo Código de Procedimientos Civiles, se señala la -- competencia de los nuevos Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, y -- así el artículo quinto reformado, dispone lo siguiente: "Art. 5º.- Cada juzgado conocerá de los negocios relativos a predios ubicados dentro de su jurisdicción, cuando se trate de acciones reales sobre bienes inmuebles..."

Los artículos transitorios que se incluyen a este Titu-- lo son igualmente importantes, el primero de ellos señala que los ju-- cios en trámite se seguirán substanciendo conforme a las disposiciones-- legales en vigor, al momento de su iniciación, -lo que en realidad sig-- nifica la aplicación en la especie de un principio procesal- y el segun-- do transitorio establece la regla que deberá seguirse para que los Juz-- gados Civiles remitan los expedientes correspondientes o resuelvan los-- juicios en los cuales hayan iniciado su conocimiento; si se han desaho-- gado ya la totalidad de las pruebas, el juez civil deberá resolver el - juicio, en caso contrario, el expediente deberá remitirse al nuevo Juez del Arrendamiento Inmobiliario.

La Ley Orgánica de los Tribunales del Fuero Común en el Distrito Federal, también se vió reformada y adicionada; en ella se con-- templa la aparición de los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario a - los cuales se les faculta para aplicar las leyes de su competencia, for-- mando parte de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito-- Federal.

En la referida Ley, se incluye a los Juzgados del Arren-

damiento Inmobiliario, quienes conocerán de todas las controversias que se suscitan en materia de arrendamiento de inmuebles destinados a habitación, comercio, industria o cualquier otro uso, giro o destino permitido por la Ley".

Para ser juez o secretario de un juzgado del Arrendamiento Inmobiliario, se exigen en el mismo ordenamiento idénticos requisitos a los requeridos por la Ley para ser juez o secretario de un Juzgado Civil. En realidad lo que sucedió fue que quince Juzgados Civiles se transformaron en Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario y permanecieron como titulares sus mismos jueces y conservaron los mismos secretarios y únicamente serán nombrados los conciliadores que tendrán como función esencial -según lo dispone la referida Ley Orgánica- procurar el avenimiento de las partes.

La Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores al Servicio del Estado, (conocida como Ley del ISSSTE), la Ley Federal de la Vivienda, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, la Ley de Obras Públicas y la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, sufrieron modificaciones legales, pero orientadas básicamente a favorecer la construcción de viviendas para destinarlas al arrendamiento, establecer sistemas de financiamiento en beneficio de los trabajadores, que les permita a estos obtener créditos baratos para la construcción de sus propias viviendas y en general a promover y fomentar la construcción de inmuebles para destinarlos al arrendamiento, sobre todo viviendas de interés social.

Como se observa, las reformas a estas leyes no son propiamente modificaciones a la figura jurídica del arrendamiento, pero se

refieren a un problema estrechamente vinculado con este contrato, como es el de la escasez de vivienda, al que vamos a abocarnos en el capítulo tercero de este trabajo.

Así mismo, el decreto que autoriza la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio para los inmuebles actualmente arrendados, busca facilitar la división de la propiedad inmueble, cuando esa división sea cómoda "A juicio del Departamento del Distrito Federal".

Por el contrario, las reformas a la Ley Federal de Protección al Consumidor, sí se dirigen claramente a tutelar los derechos inquilinarios, pues por virtud de dichas reformas se otorgan atribuciones a la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor, para intervenir en los conflictos que versen sobre arrendamiento en el Distrito Federal, y así se dispone en el adicionado Artículo 57-Bis que: "Tratándose de inmuebles destinados a la habitación la Procuraduría Federal del Consumidor protege así mismo, los derechos de los arrendatarios en el Distrito Federal, cuando se trate de arrendamientos para habitación".

De esta forma, los arrendatarios son considerados consumidores y deben recibir la protección de la Procuraduría Federal del Consumidor, en la capital de la República exclusivamente.

Igualmente la adición a la Ley del Notariado del Distrito Federal, pretende garantizar el reformado Derecho del Tanto en favor del arrendatario y establece una suspensión de un año en el cargo al notario público que autorice la escritura de compraventa de un bien inmueble sin haberse cerciorado de que el vendedor cumplió con las obligaciones que imponen los Artículos 2448 'I' y 2448 'J'. Ciertamente criticable es esta disposición que convierte al Notario, como lo afirma el Lic. Guerra Aguilera, en un inspector que debe cerciorarse del cumpli-

miento de las obligaciones del arrendador. (107)

Como puede fácilmente advertirse, en las adiciones y reformas comentadas se hace patente la parcialidad y el proteccionismo -- hacia una de las partes contratantes; la arrendataria. Esta posición legal si se analiza de manera poco profunda o desde un ángulo esencialmente "privatista", puede calificarse hasta de anticonstitucional puesto que no es difícil encontrar en estas reformas verdaderos agravios -- a los derechos del arrendador. Por escoger un ejemplo, está supeditado el locador a la voluntad de su contraparte arrendataria, que, si así lo desea, le obligará a prorrogar unilateralmente el contrato celebrado entre ambos.

Solamente la consideración de un auténtico interés social, que se traduce según el maestro Burgoa, "en cualquier hecho, acto o situación de los cuales la sociedad pueda obtener un provecho o una ventaja o evitarse un trastorno bajo múltiples y diversos aspectos previéndose un mal público, satisfaciéndose una necesidad colectiva o lográndose un bienestar común" (108), repetimos, sólo en consideración a ello, puede admitirse que se limite a tal grado la autonomía de las partes que contratan.

---

(107) Ibidem. p. 22.

(108) IGNACIO BURGOA ORIHUELA: El Juicio de Amparo. México, 1981. p. 737.

CAPITULO III

PROBLEMAS SOCIALES QUE REPRESENTA EL ARRENDAMIENTO EN EL DISTRITO

FEDERAL

Una vez que hemos centrado el tema de este estudio en el arrendamiento de inmuebles destinados a la habitación en el D.F., -- y habiendo formulado algunas consideraciones jurídicas sobre las reformas legales que le son aplicables, nos internamos en su aspecto social.

Es preciso entender que el arrendamiento en el Distrito Federal no es el problema social de fondo, o dicho en otra forma, la regulación jurídica del contrato de arrendamiento no constituye en sí el centro del problema; la problemática social se genera por una grave escasez de viviendas, ya que estas resultan cuantitativa y cualitativamente insuficientes para toda la población que demanda espacios habitables en la ciudad de México.

Pero aún la escasez de viviendas encuentra su origen en circunstancias muy complejas que conforman el presupuesto del problema, complejidades las cuales nos vemos imposibilitados de agotar en este -- trabajo dada su amplitud y variedad. En efecto, podemos señalar obstáculos de carácter económico como lo revela el gran índice inflacionario de nuestro país, que trae consigo la constante pérdida del poder adquisitivo de nuestra moneda, las frecuentes devaluaciones del peso mexicano frente a monedas extranjeras; situaciones que a su vez han desencadenado otros problemas como el desaliento de la industria de la construcción, salarios insuficientes para satisfacer las necesidades familiares, desempleo, etc. Problemas de explosión demográfica y sobre todo de asentamientos humanos, que se reflejan en una acentuada concentra-

ción poblacional en la ciudad de México, y son sólo ejemplos de algunos factores que inciden directamente en el creciente problema habitacional.

Y sin embargo, si seguimos un análisis más profundo, encontraremos que todas las circunstancias antes señaladas, aún son efectos que tienen sus motivos en razones políticas, sociales y educacionales que desde hace mucho tiempo configuran nuestros patrones de vida.

No es pues nuestro objetivo abordar a fondo y menos aún agotar todos los problemas mencionados, pero debe tenerse presente que sólo combatiendo a éstos, se podrá llegar a una verdadera solución. -- La tarea inicial debe consistir en inquirir sobre las causas profundas que hacen compleja esta situación arrendaticia (109). En caso contrario estará condenado a hacerse nugatorio el derecho recientemente consagrado en la constitución política de los Estados Unidos Mexicanos, de que toda familia disfrute de vivienda digna y decorosa; hasta el momento una utopía plasmada en nuestra Carta Magna.

Pero el cumplimiento de esa garantía social debe buscarse con ahínco, ya que se trata de uno de los bienes más preciados del ser humano el que se pretende asegurar: la vivienda, el hogar, que no es sino "el sitio en el que se congrega la familia, en el que satisface sus necesidades básicas de subsistencia, en el que los miembros de ella coexisten solidariamente" (110), o más general aún "es el lugar donde -

---

(109) H. RAUL SANDLER GIRBAU: Alquileros e Inflación. México. Oct. - 1977. p. 60.

(110) ASAMBLEA GENERAL DEL INFONAVIT. Primera Sección. Palabras del Lic. Jesus Silva Herzog. México. 1<sup>a</sup> May, 1972. p. 22.

una persona vive, reposa, se alimenta, disfruta de sus momentos de --- solaz, es un lugar que debe brindar comodidad a sus moradores y satisfacer sus necesidades tanto físicas como psíquicas". (111)

Ahora bien, refiriéndonos directamente al arrendamiento, podemos advertir su gran importancia como un medio de solución al problema habitacional, puesto que se recurre al contrato de arriendo como un simple medio para lograr lo que la situación económica impide; adquirir el carácter más ambicionable de dueño.

Hemos desembocado así en el contrato de arrendamiento como una solución temporal que ha sido utilizada tradicionalmente en nuestro país. Además cabe aclarar que el derecho a la vivienda no debe confundirse con un derecho de propiedad a la vivienda, pero dada la necesidad permanente de la misma, es fácilmente comprensible que el arrendamiento, (por esencia temporal) no puede ser sino una solución transitoria. Lo que nos hace recordar la opinión del jurista español Bremón y Llanos que propone la reimplantación de los censos enfiteúticos (112) - que ya hemos criticado, pues esto implicaría una gran afectación a la propiedad privada, una regresión que tendría sin duda un rechazo en un importante sector de la sociedad. Recordamos que el censo enfiteúutico era un contrato por el cual una de las partes se reservaba el dominio - directo de una cosa raíz, y transfería a otro el uso con la obligación de este último de pagar anualmente cierta pensión y con la condición de no quitársela el dueño ni a el enfitenta, ni a sus herederos mientras -

---

(111) ALICIA E. PEREZ DUARTE: "El Ejercicio del Derecho..." , en Revista Mexicana de Justicia, México. Abr-Jun. 1983. p. 240.

(112) ANTONIO BREMON Y LLANOS: Op. Cit. pp. 136-142.



se conservaran y pagaran los derechos censuales. (113)

Reconociendo entonces la creciente importancia social -- que reviste el arrendamiento, el Legislador Mexicano se decidió finalmente a modificar las obsoletas disposiciones que aún regían esta figura contractual y resolvió también, con todo acierto, darle el carácter de orden público a esa legislación. De igual forma es evidente que en las reformas se consideró a la propiedad en una acepción reciente y no anticuada, pues algunos autores criticaron que en la legislación anterior el arrendador estaba abusando de su derecho, lo que decían era un resabio del "ABUTENDI" romanista; que ha quedado superado por un concepto de propiedad que imperativamente reclama se ejerza con profundo sentido social. (114)

Ciertamente, como lo explica el autor argentino López -- Olaciregui "la locación ha sido imaginada bajo la figura contractual y por eso se le sigue tratando así aún después que las circunstancias de la evolución económica han venido a sustituir casi por completo las calidades que la hacían ser un contrato". (115)

Pero recordemos que la libre contratación y la autonomía de la voluntad constituyen uno de los pilares jurídicos del liberal individualismo, como nos lo explica Novoa Monreal en su libro "El Derecho como Obstáculo al Cambio Social". (116)

---

(113) ESTEBAN CALVA Y FRANCISCO DE P. SEGURA: Instituciones de Derecho Civil. T. III de los Contratos. México, 1883. p. 779.

(114) FERNANDO GARCIA BARNA: Op. Cit. p. 55.

(115) JOSE MARIA LOPEZ OLACIREGUI: "El Derecho de las Locaciones...", en Revista Jurídica de Buenos Aires, No. II. Buenos Aires, 1957. p. 59.

(116) EDUARDO NOVOA MONREAL: "El Derecho como Obstáculo al Cambio Social". México, 1981. p. 167.

Entonces contemplamos una disyuntiva que necesariamente debió plantearse y resolver el legislador antes de reformar la ley en materia de arrendamiento: o se mantenía en las disposiciones respectivas un criterio liberal individualista que permitiera seguir considerando el arrendamiento como un contrato esencialmente privado y, consecuentemente, mantener a salvo el carácter dispositivo de las partes que en él intervienen, o, por el contrario, se debía limitar decididamente esa autonomía de la voluntad, y hacer prevalecer el interés social sobre el particular optando así por el dirigismo contractual.

Hemos tratado de evidenciar a lo largo de este trabajo, que en las reformas que se analizan, se denota claramente un intervencionismo estatal; se manifiesta un carácter tuitivo de la norma hacia la parte contratante considerada más débil, que es la arrendataria. Además, se ha mencionado con insistencia que esta posición ahora adoptada por la legislación mexicana se ha venido haciendo presente en varios códigos extranjeros y no es sino la socialización del derecho que va ganando terreno en los ordenamientos de todas las latitudes del orbe.

Sin embargo, contemplamos una situación que se desprende de todo lo anterior; el derecho a la vivienda, que ahora es una garantía constitucional, no puede ser asegurado por el Estado, porque este no cuenta con los recursos económicos para hacerlo. Los problemas de distribución de la riqueza, de concentración poblacional, de explosión demográfica y muchos otros, se encuentran presentes e impiden se haga factible el goce de este derecho. Es por ello que el Estado debe reconocer que los particulares a través del arrendamiento tiene un instrumento mediante el cual pueden aliviar en buena medida el problema habitacional y en consecuencia no debe extremarse la parcialidad legal en -

favor de los arrendatarios porque el efecto puede ser el desaliento de la contratación a futuro, lo cual traería consigo el acrecentamiento del problema.

Por reconocido pues el enorme interés social que reviste el contrato en estudio y el hecho de que las partes contratantes no se encuentran en un plano de igualdad, pero de gran riesgo resultaría que se atendieran única y exclusivamente las pretensiones de la parte inquilinaria y se olvidarán los legítimos intereses del arrendador.

Por esa razón no nos encontramos de acuerdo con opiniones tan radicales y parcialistas como las de Lozano Vázquez, que al reclamar que la sociedad nada ha hecho por proteger al arrendatario escribe: "...y que hay una parte débil es indiscutible pues de un lado está el inquilino que carece de habitación y del otro el propietario del inmueble que posee riquezas que le permiten vivir aún cuando alguno o algunos de sus inmuebles no se alquilen. El primero tiene forzosa necesidad de habitación: en tanto que el segundo está en condiciones de esperar". (117)

De ninguna manera se debe generalizar y asegurar que los dueños de inmuebles poseen riquezas suficientes para esperar a que la contratación arrendataria le convenga. Mucho más centrado, el autor colombiano Ochoa González refiriéndose a su legislación señala "...cabe anotar que el afán de proteger al inquilino se ha extremado hasta --

---

(117) ALBERTO LOZANO VAZQUEZ: "Algunos Problemas Sociales en el Derecho", en Revista de Derecho No. 1. Morelia, Mich. Feb-Mar. --- 1959. p. 40.

el punto de dejar abandonado al locador, quién a pesar de todo, tiene - el derecho a que su capital le produzca una renta, si no especulativa - si proporcionada". (118)

La búsqueda de una legislación satisfactoria para arrendador y arrendatario, hace pensar a algunos autores en forma muy pesimista como por ejemplo a Sandler Girbau, quién nos refiere: "...la búsqueda de un justo medio entre los derechos de arrendador y arrendatario es una categoría inaprensible, tan inasequible como el 'justo precio' - que buscaban los frailes del medievo sin éxito alguna que compensara -- sus esfuerzos". (119)

Más adelante este mismo autor intenta demostrar que la - colisión de intereses de arrendador y arrendatario es insoluble por las llamadas "Leyes de Alquileres" y agrega que "de su régimen deviene un - gran daño para la sociedad: la escasez creciente de viviendas". (120)

Si no el "justo medio", la legislación de arrendamientos debe considerar por lo menos la salvaguarda de los principales intereses que en el contrato de arriendo tienen las partes y que ya hemos comentado: en interés del locador la garantía del precio y en interés del inquilino, la estabilidad de su derecho arrendaticio.

En tal virtud estimamos que ha sido inconveniente que -- las reformas al arrendamiento se hayan publicitado por los medios de --

---

(118) GUILLERMO OCHOA GONZALEZ: Op. Cit. p. 241.

(119) H. RAUL SANDLER GIRBAU: Op. Cit. p. 63.

(120) Ibidem. p. 175.

difusión como una "Ley Inquilinaria", pues quién no se encuentra en con tacto con las normas legales (que es la mayoría de la ciudadanía) supon drá por el simple título que se trata de una ley absolutamente parcial, y esto puede alejar de la contratación a potenciales arrendadores que - en otras circunstancias habrían dedicado sus inmuebles al arrendamien- to, contribuyendo de esta manera a aligerar un poco la escasez de vi- viendas habitables, no podemos decir que por un móvil de colaboración - social por supuesto, pero de cualquier forma la oferta de viviendas no- se disminuiría y esto es de suma importancia para la colectividad.

Además esa propaganda inconveniente no se apega a la reg lidad, pues las reformas si bien han dado un paso decidido hacia el di- rigismo contractual y tutelan preferentemente los derechos inquilina- rios (en ocasiones con medidas un tanto excesivas a juicio nuestro), -- también contienen por otro lado disposiciones benéficas para el loca- dor, como el porcentaje de incremento de renta anual que ahora se auto- riza, o en materia procesal la agilización del procedimiento, por citar algunos ejemplos. La contratación de arrendamiento, mientras no se encuentre una solución de fondo al problema de la vivienda, se debe alen- tar lo más posible.

En nuestra opinión la mejor medida que al respecto po- r- dría adoptarse en beneficio de la sociedad, sería favorecer la contrata- ción arrendaticia y esto puede lograrse centrando la regulación legal - en el elemento precio, porque si la renta conviene a arrendador y a - arrendatario se aumentan considerablemente las posibilidades de que la- duración del contrato se prolongue sin necesidad de imponer prórrogas - legales. Medidas concretas sobre el particular sugerimos en el capítu- lo que dedicamos precisamente a las proposiciones personales sobre el -

tema.

La maestra en planificación social Guadalupe Velazco - - Ocampo, refiere que la inversión para proporcionar viviendas rentadas - ha dejado de ser atractiva, y con variadas estadísticas (que no considere ramos prudente transcribir), revela que actualmente es más productivo - construir condominios para vender o depositar el capital en un Banco -- que construir viviendas para rentar (121), esto a pesar de que la maestra no consideró las elevadas tasas de interés bancario que están vigentes en nuestros días.

Por lo tanto el Estado debe intervenir en el contrato -- pero no de una manera tal que atemorice con su legislación a los probables arrendadores, sino solamente evitando abusos, impidiendo que el -- monto de las rentas quede supeditado a la ambición desmedida de algunos locadores o que, bajo el señuelo de una "Libre Contratación" se obligue al inquilino a renunciar de sus derechos: pero siempre deberá tenerse presente que una sobreprotección al arrendatario en todos los renglones desfavorecerá la celebración de este tipo de contratos en perjuicio del grupo social.

Y señalamos lo anterior porque de las recientes reformas sí se advierten excesos que fuimos comentando al tratar individualmente cada disposición modificada; por ejemplo al no preveer la necesidad del arrendador de que ocupe su propio inmueble, al convertir en desmedido - el derecho de tanto, o al sancionar rigurosamente la omisión de la formalidad que se imputa al locador.

---

(121) MA. GUADALUPE VELAZCO OCAMPO: Op. Cit. pp. 567, 582 y 583.

Estas disposiciones reformadas que no eran en realidad de sustancial importancia para los inquilinos repercutirán en forma poco beneficiosa para la contratación futura y en consecuencia lejos de beneficiar perjudicarán el interés colectivo.

### III.1.- EN RELACION A LAS AUTORIDADES DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL.

Para las autoridades del Departamento Central el problema social del arrendamiento adquiere mayor importancia que la que pueda revertir para las autoridades en los demás Estados de la República, por los factores que han quedado señalados y básicamente por la concentración poblacional que sufre el Distrito Federal, la cual ha alcanzado -- proporciones alarmantes.

Reiteramos que la escasez de viviendas en la ciudad de México es el problema medular y no en sí el arrendamiento, por lo tanto las autoridades no sólo del Distrito Federal sino del Estado mexicano -- en general se han abocado a combatir esa escasez.

La participación estatal frente al problema de la vivienda, tiene sus antecedentes en la Dirección de Pensiones Civiles, creada en 1925, la cual tenía entre sus objetivos construir viviendas y proporcionar créditos hipotecarios a los empleados federales y fue hasta la década de los cincuentas que se creó el Fondo de Habitaciones Populares para la población abierta. En 1933 fue creado el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas que más tarde se transformó en -- -- -- BANOBRAS, teniendo como finalidad financiar obras de infraestructura -- -- -- públicas y promover la introducción de Servicios Públicos.

En 1934 el Departamento del Distrito Federal inicia el Programa de Construcción de Viviendas.

En la década de los cuarentas se decretan varias prórrogas a los contratos de arrendamiento, que fueron anunciadas como temporales y que aún continúan vigentes.

En 1947 la Dirección de Pensiones Civiles construye multifamiliares para darlos en arrendamiento a sus derechohabientes.

La Dirección de Pensiones Civiles se convierte en 1959 en el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE) y construye preferentemente viviendas para alquilar.

En 1954 se creó el Instituto Nacional de la Vivienda, que en 1970 se transforma en el Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad Rural y de la Vivienda Popular.

Así siguieron apareciendo organizaciones que añadían a sus objetivos los de realizar programas de vivienda como la Dirección de Pensiones Militares, el Seguro Social y Petróleos Mexicanos.

De 1970 a 1976 la intervención del Estado en el problema Habitación se acentúa, se constituye la Dirección General de la Habitación Popular perteneciente al Distrito Federal que después formaría parte de la Comisión de Desarrollo Urbano del Departamento del Distrito Federal.

A partir de 1973 empiezan a operar los principales organismos de protección a la vivienda, a los cuales nos referimos más adelante: el INFONAVIT; el FOVISSSTE; el FOVIM/ISSFAM, el Fondo de Vivien



da; el INDECO; y el Fondo de Habitaciones Populares. (122)

Como puede observarse los esfuerzos de las autoridades - del Departamento del Distrito Federal y del Estado en general no han -- sido pocos para combatir la insuficiencia habitacional, pero desgracia- damente estos esfuerzos no fueron acompañados de fuertes acciones des- centralizadoras o de efectivas campañas para disminuir el crecimiento - poblacional que atacara íntegramente el problema; la carencia de vivien- das en la capital sigue siendo alarmante y en consecuencia la celebra- ción de arrendamientos en el Distrito Federal es indispensable.

Un punto destacado a tratar es que la autoridad debe re- conocer que los arrendadores particulares auxilian al Estado a lograr - que el derecho a la vivienda sea un poco más asequible, y esto signifi- ca en buena medida, un descargo de la obligación estatal, por lo tanto- sería muy recomendable que además de permitir al locador de viviendas - obtener una renta justa, le incentivara fiscalmente a contratar. Cier- tamente se han otorgado algunos estímulos fiscales pero francamente muy reducidos y dada la trascendencia del problema, estos incentivos se de- bían incrementar.

La investigadora Pérez Duarte y Noreña escribía en 1983- que la Comisión de Asentamientos Humanos había elaborado una iniciativa en la que se reformaban, adicionaban y derogaban diversos artículos del Código Civil, del de Procedimientos Civiles, de la Ley Federal de Pro- tección al Consumidor y de la Ley de Hacienda del Departamento del Dis- trito Federal "con el fin de incentivar los beneficios del capital in--

---

(122) MANUEL VELAZQUEZ DE LA PARRA: Op. Cit. pp. 28 y 29.

vertidos en inmuebles destinados al arrendamiento y de fomentar la construcción de nuevas casas-habitación". (123)

Como sabemos el siete de febrero de 1985 se reformaron - ocho diversos ordenamientos relacionados con el arrendamiento y la vivienda, pero no así la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal; la autoridad se ha negado a hacer un esfuerzo en este sentido.

En cuanto al aspecto cualitativo las reformas inquilinarias únicamente hicieron modificaciones a los preceptos que se referían a las condiciones de higiene y salubridad que anteriormente exigía el Código Sanitario; las variantes consistieron en obligar al arrendador a observar las condiciones que al respecto imponga la Ley de la Materia y no el referido Código, puesto que actualmente la Ley vigente y aplicable es la Ley de Salud Pública y también se obliga al arrendador por virtud de las reformas, a efectuar las obras que la autoridad sanitaria (y no el desaparecido Departamento de Salubridad Pública) ordene como necesarias para que una localidad sea habitable e higiénica.

Estimamos que la sola modificación de los dos preceptos que se han comentado no será suficiente para lograr una acción más eficaz del Estado en lo que al aspecto cualitativo de las viviendas rentadas se refiere. La licenciada Pérez Duarte, nos revela el resultado de un trabajo de campo por ella realizado, para constatar las condiciones que privan en numerosas viviendas de alquiler, y con detalle nos explica la autora la carencia de higiene y falta de salubridad que encuentra en diversas zonas de la ciudad de México, la escasa ventilación de las

viviendas, lo excesivamente reducido de estas y el penoso hacinamiento de personas que habitan en un mismo local. Y si bien reconoce la investigadora que esta situación no es una cuestión de estricto derecho, sino resultado de un fenómeno socio económico con implicaciones políticas, si critica la falta absoluta de control por parte del gobierno al respecto. (124)

Totalmente de acuerdo con el anterior punto de vista -- añadiremos que el problema de la falta de salud e higiene que priva en las viviendas para ser resuelto, requerirá combatirse desde sus orígenes que se encuentran sin duda en la sobrepoblación del Distrito Federal que multiplica enormemente el problema, y sólo reduciéndose aquella podrán las autoridades del Departamento Central llevar a cabo con éxito campañas que tengan por objeto subsanar las condiciones anti-higiénicas e insalubres que privan en gran cantidad de viviendas, pero en tanto continúe la concentración poblacional de la capital seguirán siendo ineficaces las tareas que se inicien para lograr un control en este sentido.

Las reformas al arrendamiento incluyen un gran acierto desde el punto de vista social; se otorgan facultades conciliatorias y arbitrales en materia de arrendamiento a la Procuraduría Federal del Consumidor en el Distrito Federal, lo cual ya se preveía desde hacía algunos años (125). Esta positiva medida logrará sin duda evitar que los recientemente creados Tribunales del Arrendamiento Inmobiliario se saturen de trabajo y que buen número de inminentes litigios se resuel-

---

(124) Ibidem. pp. 253 y 254.

(125) MA. GUDADALUPE VELAZCO OCAMPO: Op. Cit. p. 587.

van en la Procuraduría Federal del Consumidor, e igualmente hará posible que inquilinos de escasos recursos puedan acudir personalmente a esta Institución en demanda de justicia, lo que quizás no les habría sido factible si se vieran obligados a recurrir a un abogado que les patrocinase en una controversia que ellos mismos requirieran plantear ante los juzgados del Arrendamiento Inmobiliario.

Pero si bien es cierto que resulta de la mayor justicia que se eviten abusos por parte de los arrendadores también lo es que la citada Procuraduría no debe fungir como un organismo totalmente parcialista, pues los locadores no son ningunos enemigos sociales y las injusticias pueden cometerse por cualquiera de los contratantes, en este aspecto las autoridades del Departamento del Distrito Federal deberían preocuparse por que se difundiera adecuadamente el contenido de la nueva regulación jurídica en materia de arrendamiento para que no se considere como una legislación exclusivamente tuteladora del inquilino; que se destaquen también las disposiciones que pueden favorecer al dueño de la finca arrendada, y si además se decide la autoridad a conceder estímulos fiscales de importancia a los arrendadores, se puede producir una reacción muy favorable que se traducirá en un mayor número de viviendas de alquiler que disminuiría considerablemente el problema de espacios habitables.

Se insiste, mientras el Distrito Federal continúe siendo el centro político, social, económico, educacional, cultural, deportivo, etc., de toda la nación, las probabilidades de que la autoridad resuelva el problema de la vivienda seguirán siendo muy reducidas y, en consecuencia, la regulación jurídica del contrato de arrendamiento se alejará de los ideales del legislador de conseguir su perfeccionamiento.

III.2.- CON RESPECTO A LOS ORGANISMOS PROTECTORES DE LA VIVIENDA.

Como se señaló en el apartado anterior, el Estado Mexicano participa en la solución del problema de la vivienda desde hace mucho tiempo. En 1925 se crea la Dirección de Pensiones Cíviles que tiene entre sus fines la construcción de viviendas y el otorgamiento de créditos hipotecarios a sus derechohabientes, estableciéndose así el antecedente de los organismos que tienen por objeto la protección de la vivienda.

La maestra Velazco Ocampo al referirse a los sectores participantes en los programas de vivienda en México hace una enumeración de treinta y dos organismos que intervienen en la problemática habitacional, no sólo en el Distrito Federal sino en toda la República Mexicana, de los cuales destacan: El Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, el Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad y de la Vivienda Popular de la Secretaría de Salubridad y Asistencia; el INFONAVIT, el FONHAPO, la Comisión de Desarrollo del Distrito Federal, el FOVISSSTE y el FOVIMI. (126)

Son variados los objetivos y programas de apoyo a la vivienda que han formulado los sectores participantes en el problema de vivienda: algunos de ellos pretenden canalizar créditos hipotecarios, financiar programas de viviendas, apoyar la autoconstrucción, reparar la vivienda popular, efectuar campañas de promoción social para el mejoramiento de la vivienda o construir inmuebles para destinarlos al arrendamiento, otros buscan mejorar la calidad de la vivienda,-

---

(126) Ibidem. pp. 570-574.

remodelar y rehabilitar, dar mantenimiento, etc.

Las dependencias privadas y públicas que se encargan de los programas de vivienda en México, han desarrollado los siguientes programas; a decir de la autora Guadalupe Velazco: 1.- La vivienda terminada, o sea aquella que tiene todos los servicios y que permite ser ocupada en forma inmediata; 2.- La vivienda Progresiva o pie de casa es aquella que puede ser ampliada pues cuenta con los servicios de urbanización e infraestructura para ello pero tiene en un principio sólo uno o dos cuartos; 3.- Programas de rehabilitación, renovación o regeneración urbana; 4.- Programas de remodelación urbana; 5.- De regularización de viviendas o terrenos, para poner en orden las viviendas o lotes en áreas irregulares por no ser sus moradores sus legítimos propietarios; 6.- Programas de Urbanización y; 7.- Programas de Planificación, para organizar fraccionamientos con todos los servicios necesarios. (127)

El principal organismo protector de la vivienda en México, es sin duda el INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT) que fue constituido formalmente el primero de mayo de 1972, para dotar de viviendas decorosas y dignas a la población trabajadora de México. Del objeto del Instituto se desprende que este fue concebido como un organismo financiero eminentemente, - - "sin embargo y debido a que no existía en el país experiencia suficiente de promotores de vivienda y ante la necesidad de hacer frente a la demanda en el corto plazo, durante los primeros años de su operación se hizo necesario que contratara directamente la construcción de con--

juntos habitacionales", escribe Chavarría Cárdenas. (128)

Este Instituto fue creado de manera muy esperanzadora, - en cuanto a los resultados que debería obtener en un corto plazo. En la primera Asamblea General del INFONAVIT, su primer Director General, - el Lic. Jesús Silva Herzog señaló que el objetivo esencial del Instituto era "brindar los medios necesarios para permitir crear un hogar, en el sentido global del término, al mayor número posible de trabajado- -- res". (129)

Por supuesto que las condiciones económicas de 1972, - - eran muy distintas a las que en la actualidad prevalecen, y hacían pre- veer a sus directivos que en breve se alcanzarían muy positivos resulta- dos. En una segunda sesión, en la Asamblea Extraordinaria del 29 de - septiembre de 1972, el propio Presidente de la República, Lic. Echeve- -- rría Álvarez se refería de manera por demás optimista a los principales miembros del Instituto y les felicitaba por la eficacia, la claridad -- de pensamiento, la capacidad ejecutiva de los mismos que habían demos- -- trado en tan breve lapso. (130)

Sin embargo, después de un período de aproximadamente -- cuatro años, cuando era más factible realizar una evaluación de los tra- -- bajos del INFONAVIT, el mismo Presidente Luis Echeverría en la décima -- sesión de la Asamblea General del Instituto, llamó a la reflexión de --

---

(128) DIONICIO CHAVARRIA CARDENAS: "La Vivienda de Interés Social en Arrendamiento", en Revista Vivienda. Vol. IX. No. 1. México - Ene-Mar. 1984. p. 15.

(129) ASAMBLEA GENERAL DE INFONAVIT: Op. Cit. p. 22.

(130) ASAMBLEA GENERAL DE INFONAVIT. Segunda Sección. Palabras del - Lic. Luis Echeverría Álvarez. México. 29 Sept. 1972. p. 37.

los Directivos al proponerles "idear otro modelo de desarrollo Industrial y, por tanto, otras formas de trabajo del INFONAVIT...". (131)

Y lo que aconteció es que el referido Instituto no apoyó de manera decidida y desde sus inicios una desconcentración poblacional de las zonas más congestionadas del territorio mexicano: la del Valle de México, Guadalajara y Monterrey, factor al cual se refería el entonces Presidente de la República Luis Echeverría Álvarez y que consideraba indispensable para hablar de una política social integral. (132)

Otro organismo creado para apoyar a la vivienda es el fideicomiso denominado Fondo de Habitaciones Populares (FONHAPO) que tiene por objeto atender las necesidades del suelo y la vivienda de la población de escasos recursos del país.

Este fideicomiso fue creado en abril de 1981 y abarca entre sus fines el financiamiento, la construcción y el mejoramiento de viviendas y conjuntos habitacionales populares; el financiamiento para la adquisición o construcción de viviendas o conjuntos habitacionales populares para ser dados en arrendamiento y además otorgar créditos inmobiliarios para la adquisición de esas viviendas populares: Sólo por mencionar algunos de sus objetivos esenciales, que de manera genérica pretenden atender las necesidades de suelo y vivienda de la

---

(131) ASAMBLEA GENERAL DE INFONAVIT: Décima Sesión. Palabras del Lic. Luis Echeverría Álvarez. México. 1º de Mayo 1976. p. 183.

(132) Ibidem. pp. 183 y 186.



población de escasos recursos del país.

Ahora dentro de los programas objeto del fideicomiso citado, encontramos que estos comprenden desde la vivienda terminada, hasta la progresiva y la mejorada, y dan preeminencia a la localización de reservas territoriales entendidas como suelo para el desarrollo urbano.

Otros organismos de importancia que intentan resolver el problema habitacional en México, son el FOVIMI, el FOVISSSTE y el IMSS, que otorgan créditos a sus respectivos afiliados para que estos adquieran y mejoren sus viviendas.

También cabe mencionar a otros organismos que le dieron auge a la autoconstrucción que en la actualidad se contempla como un medio bastante viable para atender el problema de la escasez de vivienda: así podemos citar al Instituto para el Desarrollo de la Comunidad y de la Vivienda Popular de la Secretaría de Salubridad y Asistencia; la Dirección General de Obras de la SAHOP y el INDECO. (133)

Algunos programas y objetivos de los antes citados organismos han alcanzado más éxito que otros, pero lo que resulta evidente es que el Estado Mexicano no ha desatendido el problema habitacional; afirmar esto sería injusto. Sin embargo, es apreciable también que la escasez habitacional se ha intentado combatir de manera incompleta, -- pues no se han atacado con similar decisión los profundos problemas -- sociales de explosión demográfica, de distribución de riqueza y sobre todo de concentración poblacional, y de esta forma el Distrito Federal no requiere ya de programas de vivienda terminada o progresiva; ni de

---

(133) MA. GUADALUPE VELAZCO OCAMPO: Op. Cit. pp. 571, 572 y 573.

autoconstrucción, lo que es imperioso es darle a la capital de México el carácter de habitable, decreciendo su enorme volumen poblacional, - con lo cual además de resolver innumerables problemas, podría continuar se con una regulación jurídica arrendaticia mucho más privatista.

### III.3.- EN RELACION A LA LEY DE LA OFERTA Y LA DEMANDA.

Existen factores económicos de exacta aplicación en el problema habitacional en México, concretamente en el caso de viviendas en arrendamiento.

Conforme a la teoría económica, los elementos que integran la demanda de un satisfactor son: I.- La necesidad (o el deseo) de un bien o servicio y; II.- El poder adquisitivo de quién lo requiere. De lo que se desprende que se demandará aquello que se necesite - (o se desee) y se pueda adquirir, a lo cual se denomina "demanda efectiva en el mercado". (134)

Por lo que hace a la oferta, esta se explica, a decir - del autor Hugo Rangel Couto "...por la obtención de un ingreso preciso, que exceda al costo de producción, o sea, con el aumento de la ganancia; mientras mayor sea ésta, más grande será el interés por producir; los que ya lo hacían producirán más y otros nuevos comenzarán a hacerlo y es así como la oferta aumentará, por el contrario, si la ganancia se reduce, los que ya producían producirán menos y algunos dejarán de hacerlo, reduciéndose así la oferta. (135)

---

(134) HUGO RANGEL COUTO: La Teoría Económica y el Derecho. México, 1977. pp. 43 y 44.

(135) Ibidem. p. 46.

Sentado lo anterior, podemos enunciar la llamada Ley de la Oferta y la Demanda de la forma siguiente: "cuando el precio de un artículo sube, su demanda tiende a disminuir y su oferta a aumentar, - por el contrario, cuando su precio baja, su demanda tiende a aumentar y su oferta a disminuir. (136)

Si observamos las ideas anteriores aplicadas en la especie encontraremos que ante la gran escasez de vivienda en el Distrito Federal, la demanda de estas se incrementa sensiblemente y en consecuencia el arrendamiento de viviendas es igualmente muy demandado.

Como efecto de lo anterior, es decir, de la gran demanda de viviendas habitables, el precio de tal satisfactor se eleva considerablemente, provocando que un bien tan indispensable sea inasequible para un buen número de ciudadanos, lo que constituye un grave problema de índole social.

Sin embargo, pese a lo elevado de los alquileres y no obstante también la gran demanda existente, la oferta de viviendas en arrendamiento no se ha visto aumentada, lo que en apariencia infringe la ley económica antes enunciada, pues al elevarse el precio e incrementarse la demanda, debería aumentar también la oferta.

Lo que en realidad ocurre es que privan otras circunstancias colaterales que desalientan a los potenciales arrendadores. Tales circunstancias son entre otras; la existencia de inversiones que implicando un menor grado de riesgo, como es el caso de las bancatías,

ofrecen rendimientos superiores a los que se obtienen del arrendamiento; la grave afectación sufrida por la industria de la construcción a raíz de la crisis inflacionaria, y, últimamente, la protección legal que en favor del inquilino se viene manifestando.

A este respecto, la autora Guadalupe Velazco Ocampo, -- refiere lo siguiente: "A pesar de que la demanda de viviendas en alquiler es muy alta, la producción (privada y pública) de viviendas para este fin es casi nula. La razón es que los costos de construcción son altos. Comparado con las utilidades generales por la renta y por eso se ha optado por el régimen de condominio que incluye algunos edificios multifamiliares construídos en el pasado para rentar, pero convertidos en condominios, ya que, como señalamos, ha dejado de ser atractiva la inversión para proporcionar viviendas rentadas". (137)

Al dejar de ser atractiva la inversión por este concepto la oferta de viviendas en arrendamiento va en decremento, en perjuicio de importantes grupos sociales.

Regresando a la investigadora Velazco Ocampo, observamos que en forma precisa puntualiza los componentes que integran la -- gran demanda de viviendas, indicando que dichos componentes son tres: 1.- El déficit de vivienda, el cual analiza la autora tanto en su aspecto cuantitativo como cualitativo; 2.- Los ingresos de la población, los cuales no han crecido al acelerado ritmo de la inflación; y 3.- Finalmente los elevados costos de las viviendas, vinculados estrecha--

---

(137) MA. GUADALUPE VELAZCO OCAMPO: Op. Cit. p. 364.

mente con los escasos ingresos antes mencionados. (138)

Termina explicando la escritora citada que los factores que muestran claramente la demanda de vivienda son: "...el crecimiento de la población, el número de matrimonios y la movilidad social".

(139)

En efecto, los factores mencionados evidencian la gran demanda de viviendas, muy en especial el tercero de ellos, pues la -- movilidad social en nuestro país con tendencias decididamente centralizadoras en todos aspectos, es una clara prueba de la demanda creciente de viviendas y además una de sus principales causas.

En otras latitudes también se observa un marcado desequilibrio entre la demanda y la oferta de viviendas en arrendamiento provocado principalmente por la movilidad social. Así por ejemplo el escritor colombiano Ochoa González de manera muy connotativa apunta -- lo siguiente: "Nuestra patria no ha sido ajena a los problemas sociales que han hecho precisa la intervención franca del Estado en los -- arriendos urbanos. La industrialización de las ciudades, sumada a la violencia campesina, ha provocado el desplazamiento hacia las grandes urbes, de los pobladores de las zonas rurales, en busca de seguridad y de trabajo. De otro lado, el ritmo de las construcciones en las -- ciudades no ha guardado proporción con el aumento demográfico, el resultado ha sido una progresiva escasez de habitaciones, propicia a la

---

(138) Ibidem. pp. 574-578.

(139) Ibidem. p. 576.

especulación con los precios del arriendo. En esta forma, los inquilinos, pertenecientes en su generalidad a la clase económica que vive del mero ingreso salarial e incapaces, por lo mismo, de atender a las alzas constantes de los cánones, han visto amenazada su estabilidad en el uso de las viviendas que detentan". (140)

Salvo la violencia campesina que resalta el autor antes-citado y que en México afortunadamente no padecemos, se advierte una -- gran similitud en las causas de centralización que privan en Colombia -- y las que en nuestra capital mexicana se presentan. Así también el -- Uruguayo Mauricio Kriger afirma que en la doctrina de su país es unánime ubicar como causa de la legislación especial de arrendamiento el de-sequilibrio entre la oferta de vivienda y la demanda por dicho bien, o -- en otras palabras, que la escasez de vivienda y la consecuente dificul-tad de acceso a la misma es la causa fundamental del dinamismo de la -- legislación de arrendamiento. (141)

De lo anterior podemos deducir que la gran demanda de -- viviendas que supera con exceso la oferta en la Ciudad de México y que -- ha provocado el encarecimiento de ese satisfactor, ha sido causa funda-mental en la modificación legal del siete de febrero de 1985, es decir -- una fuente real que determinó, entre otras razones, que el legislador -- se decidiera finalmente a reformar las obsoletas disposiciones que re--gían en materia de arrendamiento.

---

(140) GUILLERMO OCHOA GONZALEZ: Op. Cit. p. 240.

(141) MAURICIO KRIGER: Op. Cit. p. 14.

#### III.4.- CREACION DE LOS TRIBUNALES DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

Es indiscutible que existía una opinión generalizada sobre la conveniencia de reformar las normas que regían en materia de arrendamiento, por lo obsoleto de las mismas y porque había un auténtico reclamo social sobre el particular. Sin embargo, dentro de los proyectos de la nueva legislación figuraban también interesantes disyuntivas, que fueron exhaustivamente analizadas por los legisladores; una de ellas lo constituía el determinar si resultaba o no conveniente crear una Ley Inquilinaria, separada del Código Civil, o bien reformar las disposiciones que en esta materia contenía el último ordenamiento citado, e igualmente debatido fue el tema de la conveniencia o inconveniencia de crear tribunales inquilinarios que sustrajeran de los juzgados civiles, la competencia de este tipo de conflictos arrendatarios.

En torno a estos planteamientos, se produjeron interesantes ponencias y se vertieron valiosos razonamientos, como el del Dr. Ignacio Medina Lima, quién explica en relación con el primer punto de discusión mencionado, es decir sobre la posibilidad de crear una nueva Ley Inquilinaria, lo siguiente: "desde el punto de vista de la técnica legislativa, parece lo más pertinente encomendar a una comisión de reformas al Código Civil, la adopción o elaboración, en su caso, del proyecto respectivo, en lugar de proyectar una ley inquilinaria independiente, pues esto último vendría a sustraer de dicho ordenamiento sustantivo, una materia esencialmente patrimonial que le es propia, si bien, es incontestable que debe actualizarse su régimen

normativo de conformidad con los requerimientos del Interés Social.

(142)

Respecto de la creación de tribunales de arrendamiento, el antes aludido jurista observa la posibilidad de que ésta resulte -- aceptable, por razones de orden político y social, aún cuando admite -- que esa medida no se sustenta en bases sólidas de técnica procesal.

(143)

No omitimos incluir en el presente estudio el resultado de una investigación en donde recogimos el punto de vista de algunos -- Jueces y Secretarios de Acuerdos adscritos a estos juzgados. En opi-- nión de dichos funcionarios, la creación de los recientes Tribunales -- del Arrendamiento Inmobiliario, obedeció a circunstancias políticas y los legisladores no tuvieron en cuenta las consideraciones jurídicas -- del propio Poder Judicial y aprobaron normas idénticas a las estableci-- das en legislaciones extranjeras, como es el caso de Italia, Francia, -- y algunos Estados de la Unión Americana, en donde se presentaron pro-- blemas semejantes a los que se suscitan actualmente en la capital de -- la República Mexicana.

Coinciden también en señalar dichos funcionarios que al ser los conflictos de arrendamiento los que se planteaban con mayor -- frecuencia en los juzgados civiles, se creó un verdadero "cuello de -- botella" con esta medida, pues de los 47 juzgados de lo civil que exis

---

(142) IGNACIO MEDINA LIMA, citado por JOE C. GUERRA AGUILERA: Op. -- Cit. p. 31.

(143) Loc. Cit.



tían antes de las reformas, sólo 15 conocerán ahora de esta materia, -  
descargándose los restantes Tribunales Civiles de gran número de asun-  
tos y en consecuencia concentrándose la carga de trabajo únicamente en  
15 juzgados. Destacando finalmente que la preocupación principal de -  
los legisladores fue la de dar mayor importancia a la vía conciliato-  
ria en los conflictos de carácter arrendaticio, lo que admiten debe en  
lo sucesivo originar resultados favorables.

En nuestra particular opinión consideramos que el surgi-  
miento de los Tribunales del Arrendamiento Inmobiliario, resultará po-  
sitivo si se valora que esta especialización de los Tribunales del Fue-  
ro Común, determinará que cierto número de Juzgados se avoque con ex-  
clusividad al conocimiento de una de las materias más contenciosas en-  
el Distrito Federal, aún cuando estimamos también que la cantidad de -  
estos juzgados es insuficiente y debe incrementarse en un lapso breve.  
De esta forma las adiciones a la Ley Orgánica de los Tribunales de Jus-  
ticia del Fuero Común del Distrito Federal, que disponen la creación -  
de los Tribunales del Arrendamiento, responden realmente a un reclamo-  
social, al margen de que existan o no argumentos de técnica procesal -  
que apoyen sólidamente la creación de estos Juzgados.

Finalmente, pensamos que la intervención de los funcio-  
narios conciliadores adscritos a los multitudados Tribunales, deberá en  
el corto plazo arrojar resultados beneficiosos y reflejarse en la dis-  
minución de una importante cantidad de inminentes litigios.

CAPITULO IV

IV. PROPOSICIONES PERSONALES.

Si consideramos que una tesis significa "proposición que se mantiene con razonamientos" (144), deberemos entender que el presente capítulo contiene la parte sustancial de este trabajo, ya que al margen de la labor de investigación y estudio que hemos debido utilizar, - resulta indispensable ofrecer puntos de vista razonados al respecto del tema en cuestión, para así colmar nuestra pretensión de "proponer" en - este opúsculo las consideraciones subjetivas que se expondrán al análisis.

En tal contexto, intentaremos aprovechar las opiniones, - críticas y razonamientos de los autores estudiados, para sustraer en la medida de nuestras limitaciones, sus ideas y juicios propios los cuales hemos sometido a nuestra interpretación, añadiendo desde luego la consecuente apreciación personal.

Explicado lo anterior comenzaremos por manifestar que -- las reformas y adiciones en materia de arrendamiento, en el Distrito -- Federal deben ser consideradas como un verdadero avance legislativo, -- toda vez que las normas que regían sobre el particular desde hace cincuenta y siete años, resultaban notoriamente inadecuadas e ineficaces -- para pensar que esta regulación cumpliera con algún objetivo de justicia social. Asimismo es evidente que el Congreso de la Unión de nues--

---

(144) ENCICLOPEDIA UNIVERSAL GROLIER. T. 5. Barcelona, España. 1972. p. 2003.

tro país no fue vanguardista en la regulación legal a que nos referimos, sino que, con total acierto, se trasplantaron disposiciones jurídicas de otros Estados del orbe, que han sufrido o sufren, problemas semejantes a los que padece la capital mexicana como lo son: la concepción y explosión poblacional, la escasez de viviendas, la crisis económica y la pésima distribución de la riqueza, entre otras.

Sin embargo, a pesar de que constituyen estas innovaciones jurídicas un importante paso en la regulación de este trascendente contrato, al acercarse más a los requerimientos sociales, existen aún importantes coyunturas e incluso disposiciones que intranquilizan, -- pues en algunos casos la reforma legal implica un retroceso para el fin social que en su conjunto sí persiguen las variantes legislativas que se estudian.

En efecto, existen artículos reformados que reducen excesivamente la autonomía de la voluntad de las partes contratantes, cuando podría haberse posibilitado un margen de convencionalidad en aspectos de gran interés para el propietario de una finca, con el objeto de que el dirigismo contractual que priva ahora en las reformas, no significara un contrato de adhesión, al cual debe someterse el arrendador -- si es que desea contratar. Así también pensamos que con un propósito más "popularista" que justo, el legislador se excedió en las pretensiones fundamentales del inquilino lo cual puede revertirse contra este -- último, pues el desaliento de la contratación arrendaticia lo perjudica gravemente dada la enorme demanda de viviendas habitables.

Para avocarnos al análisis específico de nuestras proposiciones hemos decidido separar a éstas en proposiciones sociales y -- jurídicas, las primeras para destacar en ellas las consideraciones so-

ciales que deben anteponerse a una regulación jurídica de enorme importancia y las segundas para hacer notar desde nuestra muy modesta opinión, los aspectos legales que son susceptibles de perfeccionarse y de responder más adecuadamente a nuestra realidad social. Ambas propuestas que obviamente se encuentran interrelacionadas se formulan con el único objetivo de avanzar en la búsqueda de una mayor equidad entre arrendador y arrendatario, desoyendo la postura exegética de Sandler -- Girbau quien de manera por demás pesimista, concluye: "...al parecer -- toda ley de alquileres beneficia a los inquilinos en proporción directa al perjuicio que causa a los arrendadores". (145)

Admitida entonces la estrecha vinculación de los aspectos social y jurídico, los analizaremos separadamente por estricta razón de orden.

#### IV. 1.- PROPOSICIONES SOCIALES.

Como es sabido, múltiples fenómenos sociales de distintos órdenes han provocado fuertes desequilibrios entre el volumen poblacional de la ciudad de México y la disponibilidad de viviendas dentro de ella. Estos factores determinaron el intervencionismo estatal que ahora existe en el contrato de arrendamiento, persiguiéndose con esta medida frenar los abusos por parte de los arrendadores y mermar considerablemente la autonomía de la voluntad que privaba en la legislación anterior sustituyéndola por un dirigismo contractual que busca la satis--

---

(145) H. RAUL SANDLER GIRBAU: Op. Cit. p. 62.

facción de necesidades colectivas y trata de conseguir también que la propiedad cumpla cada vez más con una función social.

Teniendo en cuenta lo anterior y reconociendo las circunstancias que reclaman la intervención del Estado para controlar esa "libre contratación de arrendamiento", resulta correcta la consideración de orden público que el legislador dió a la actual regulación jurídica del contrato de arrendamiento.

Sin embargo, es nuestra principal proposición que la búsqueda de una adecuada legislación de arrendamiento no debe ser considerada socialmente como el núcleo del problema, sino que se vuelve indispensable que la problemática social de fondo que estriba en una insuficiencia de viviendas en el Distrito Federal, sea combatida íntegramente, para la cual es menester profundizar básicamente en los problemas siguientes:

I.- En la creciente explosión demográfica y sobre todo en la equivocada política de asentamientos humanos que existe actualmente en México.

II.- En la pérdida del poder adquisitivo de un gran sector social que requiere espacios habitables y en general en la crisis económica existente.

III.- En una incompleta regulación jurídica del contrato de arrendamiento.

Indudablemente que la atención de cualquiera de los puntos citados, requiere de un estudio amplio, específico y profundo, el cual desafortunadamente es imposible realizar en este trabajo, sin em-

bargo, la búsqueda de una solución integral a los problemas planteados que constituyen el presupuesto de la insuficiencia de viviendas en la capital mexicana debe estar orientada a lo siguiente:

1.- A efectuar decididas tareas desconcentradoras de población y seguir llevando a cabo importantes campañas para combatir la todavía fuerte explosión demográfica que se registra en México. Así mismo es sugerible modificar la política actual de asentamientos humanos que no ha impedido que siga siendo atractiva la capital de la República para los habitantes de provincia y con ese objeto es urgente contener el constante desplazamiento hacia la ciudad de México de los pobladores de las zonas rurales y de ciudades del interior. Para lo cual el instrumento idóneo sería el ofrecimiento por parte del Estado, de un habitat más beneficioso a los trabajadores en sus propias regiones de origen que en el Distrito Federal, conjuntamente con una decidida labor descentralizadora.

2.- Por lo que respecta al enorme desequilibrio de la riqueza en México, este debe ser atendido con especial prontitud ya que amenaza con convertirse en una verdadera crisis social y en la actualidad incide de manera decidida en innumerables problemas socioeconómicos y entre ellos agrava el del acceso de gran parte de la población a una vivienda "digna y decorosa" aún cuando ésta sea rentada. Es por ello que, sin profundizar en la conveniencia de sistemas económicos, es urgente que se estrechen los enormes márgenes actuales de salarios y beneficios económicos entre los asignados por ejemplo a los más altos niveles de funcionarios gubernamentales y los que perciben trabajadores de categorías inferiores, esto con el propósito de disminuir la tan abismal desproporción existente que continúa siendo lícita en nuestro

país.

3.- Sobre la regulación jurídica ahondamos en el apartado siguiente de este capítulo, pero desde el punto de vista social resulta de gran trascendencia que tal regulación procure motivar en lo posible a los propietarios de fincas urbanas para que destinen éstas al arrendamiento e inclusive se fomente la construcción de inmuebles para tal efecto y poder aumentar así la oferta de viviendas en renta que en la actualidad se hace indispensable.

Por otra parte, la publicidad que debe darse a la nueva regulación jurídica que nos ocupa, tiene que corresponder a los términos reales de la misma y evitarse que se difunda como una legislación parcialista en provecho de los inquilinos, debido a los graves inconvenientes que esto puede originar. En consecuencia sería positivo que en la forma más llana posible, se publicitaran los derechos y obligaciones de arrendador y arrendatario, para hacerlos comprensibles a la ciudadanía que tan estrecho contacto tiene en su mayoría con el arrendamiento, destacándose las disposiciones que aluden al pago de la renta y su incremento, a la duración y prórroga del contrato y a las exigencias de seguridad e higiene que una vivienda debe reunir, abarcándose así los principales deberes y derechos de las partes contratantes.

En síntesis, desde el punto de vista social, es recomendable que el gobierno Mexicano busque seguir combatiendo los orígenes de la escasez de vivienda y no atacar uno sólo de sus efectos, de esta manera es preciso que se comprenda que la legislación de arrendamiento debe motivar la contratación no impedirla, ya que el Estado se encuentra actualmente imposibilitado para satisfacer el derecho a la vivienda familiar, consagrado recientemente en la Carta Magna y por ende se pre-

cisa de una mayor oferta de habitaciones en renta y consecuentemente, - una publicidad negativa de las normas que regulan el contrato de arrendamiento debe evitarse, así como la utilización de terminología inadecuada que confunde y desorienta a la población, como cuando se menciona a la "nueva ley inquilinaria", que de su misma denominación hace suponer una clara idea de parcialidad en provecho de los arrendatarios.

#### IV. 2.- PROPOSICIONES JURIDICAS.

1.- Durante el desarrollo de esta tesis se han vertido algunas proposiciones legales concretas y sobre todo quedaron plasmadas al analizar el aspecto jurídico de las reformas, en donde destacamos -- nuestra posición respecto de ellas. Podemos ahora agrupar dichas proposiciones y encausarlas dentro de nuestra idea principal la cual sintetizamos de la manera siguiente: la norma jurídica que regula el contrato de arrendamiento, a la vez que mantenga su carácter tuitivo en favor de la parte arrendataria, debe alentar a los propietarios de viviendas para una contratación arrendaticia futura, impidiendo en consecuencia que se sacrifiquen los legítimos intereses de los arrendadores.

Para alcanzar el objetivo señalado hemos de partir de lo expuesto por el autor español Bremon y Llanos, en el sentido de que -- las líneas fundamentales de todo contrato de arrendamiento urbano se -- resumen en dos: I.- En interés del arrendador, la garantía de la renta; y II.- En interés del arrendatario, la estabilidad del derecho -- arrendaticio (146). Lo anterior se encuentra fuera de toda discusión y



lo entendemos de la siguiente manera: el propietario de una vivienda - la arrendará si encuentra en ello un rendimiento satisfactorio y el - arrendatario a su vez pretenderá continuar el mayor tiempo posible en - el inmueble que ocupa, pues la necesidad de habitación no es transito- - ría sino permanente.

En este orden de ideas, la legislación que regule el - - arrendamiento ha de procurar fundamentalmente que ambas partes alcancen su objetivo en la medida de lo posible, teniendo siempre en cuenta que locador y locatario no se hallan en un plano de igualdad y que por ende la libertad de contratación sólo sometería a la parte inquilinaria, a - la cual debe protegerse de los abusos que se cometen bajo el señuelo de una "libre contratación" pero sin exagerar su tutelaje, que como hemos - explicado repetidamente, es perjudicial por la gran demanda de vivien- - das que existe.

Una regulación jurídica que persiga salvaguardar los - - principales intereses de arrendador y arrendatario y que evite los even - tuales abusos que pudiera sufrir la parte inquilinaria a la vez que - - aliente a los propietarios a celebrar arrendamientos debe normar prefe- - rentemente los elementos de precio y tiempo y abstenerse de regular tan- - exhaustivamente, derechos que no significan una principal preocupación - inquilinaria como sucedió en el caso del Derecho de Preferencia por el - tanto el cual fue regulado en la reciente legislación más allá de las - - pretensiones de los arrendatarios y esto puede en lo subsecuente desfa- - vorecer la contratación de alquileres.

Una vez asentado lo anterior, efectuamos nuestras propo- - siciones jurídicas concretas subdivididas en dos partes; ubicando en un primer grupo a aquellas reformas que consideramos susceptibles de modi-

ficarse para precisar aún más los derechos del inquilino, y, por otra parte, encuadramos aquellas otras que estimamos son indispensables para salvaguardar los intereses legítimos del arrendador e igualmente imprescindibles para que se aliente la contratación arrendaticia futura, incentivando a los propietarios a dar sus fincas en arrendamiento, o a seguir las destinando a ese fin. Subrayamos que estas propuestas se refieren preferentemente a los elementos de mayor importancia en el arrendamiento; precio y tiempo.

Dentro del primer grupo de proposiciones citado tenemos:

I.- Referido a la duración del contrato de arrendamiento, el adicionado Artículo 2448 'C' ordena de una manera irrenunciable que la duración mínima del contrato deberá ser de un año forzoso para arrendador y arrendatario. Con el objeto de que puedan celebrarse contratos por un término inferior, sería recomendable prever la excepción siguiente "salvo el caso de que sea el inquilino quien demuestre tener necesidad de utilizar el inmueble por un lapso menor".

Con la adición anterior se evitaría que se vieran impedidas para contratar en arrendamiento aquellas personas que tienen la imperiosa necesidad de hacerlo por un período inferior a un año considerada la irrenunciabilidad de las normas que priva actualmente en esta materia.

II.- El actual Artículo 2448 'C' dispone la obligación del arrendador de registrar el contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal, y establece además que: "una vez cumplido el requisito entregará al arrendatario una copia registrada del contrato".

Consideramos que la obligación del arrendador de entregar una copia del contrato al arrendatario debe ser previa al registro, inmediatamente después de celebrado el contrato, sin perjuicio de que una vez registrado el Documento legal, se exija al arrendador entregar al inquilino una segunda copia registrada del mismo.

III.- En el segundo párrafo del Artículo 2448 'K', se dispone que será potestativo para el arrendatario de una vivienda de interés social, otorgar fianza o substituir esa garantía por un mes de renta.

Como indicamos al estudiar esta reforma, la pretensión del legislador fue sin duda la de no sujetar esta potestad del inquilino de substituir la garantía, a una renta determinada, puesto que la situación inflacionaria de nuestros días revela que los precios se desactualizan con alarmente frecuencia.

El anterior criterio nos parece del todo acertado pero consideramos, al mismo tiempo, que se dejó imprecisa la facultad potestativa conferida al inquilino, en virtud que el "interés social" no es definido por el Código Civil y es un término utilizado con frecuente imprecisión y vaguedad.

Consecuentemente estimamos que en el propio capítulo dedicado al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, se debería puntualizar qué se entiende por arrendamiento de viviendas de interés social, resolviendo así la imprecisión del derecho que se comenta.

No obstante la manifiesta voluntad proteccionista del legislador, puede preverse que los propietarios de viviendas seguirán --

prefiriendo contratar arrendamientos con quienes les puedan ofrecer un fiador y nada les obligará a celebrar un contrato en contravención a sus intereses; pero en estos casos nos encontramos frente a situaciones de hecho que desafortunadamente están al margen de cualquier legislación, por perfeccionada que esta sea y la gran demanda de viviendas seguirá siendo determinante.

Frente a las anteriores propuestas que consideramos auxiliarían a delinear un poco algunos derechos inquilinarios, se encuentran las sugerencias que estimamos más apremiantes; aquellas que permiten incentivar a los propietarios de casas-habitación a celebrar -- contratos de arrendamiento; son medidas que desde luego deben guardar absoluto respeto al interés general, pero a la vez estimular a quienes pueden contribuir a aligerar el enorme déficit habitacional del -- Distrito Federal lo cual, de lograrse, traería como consecuencia un incremento considerable en la oferta de viviendas que repercutiría muy -- favorablemente en el gran sector social que demanda este vital satisfactor. Pertenecen a este grupo de proposiciones las siguientes:

I.- La Ley de Hacienda del Distrito Federal debe incluir importantes estímulos fiscales para quienes destinen sus viviendas al arrendamiento considerando que los arrendadores contribuyen en buena medida a resolver, aún cuando sea parcialmente, el creciente problema Habitacional. Asimismo sería conveniente que el beneficio económico que se estipulara en favor de los Locadores fuera inversamente -- proporcional al costo de la renta, esto es: "A menor renta, mayor porcentaje de estímulo fiscal y visceversa".

Esta medida aún cuando fuera la única que se adoptara, bastaría para repercutir muy favorablemente en la futura contratación-

arrendaticia, en la misma proporción en que los provechos de los arrendadores fueran importantes. Además, como quedó apuntado anteriormente, se han elaborado iniciativas que prevén diversas adiciones y reformas a la ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal -- (147) pero extrañamente en las modificaciones legales del siete de febrero de 1985 no se incluyeron disposiciones en este sentido.

II.- Las reformas inquilinarias contienen diversos artículos que se prestan al análisis o incluso a la polémica, y sin duda uno de los más discutibles lo es el Artículo 2448 'C' del Código Civil, que dispone que la duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para ambas partes y que será prorrogable a voluntad del arrendatario hasta por dos años más, con el único requisito de que se encuentre al corriente en el pago de las rentas.

Con exhaustividad nos hemos referido al precepto citado señalando que se trata de una de las disposiciones que evidencian el carácter protector de las reformas en materia de arrendamiento hacia el inquilino, consecuencia de un dirigismo contractual trasplantado de otras legislaciones más avanzadas, y con el cual nos encontramos de acuerdo por su indiscutible sentido social, en nuestra opinión, el legislador debió contemplar una excepción en el artículo señalado, para el caso de que el propietario requiera habitar el inmueble que es de su propiedad.

En efecto no resulta equitativo que un arrendador que - precisa habitar su inmueble que ha arrendado por un año, deba esperar el transcurso de dos años más para hacerlo, sólo porque el arrendatario es puntual, lo cual es su obligación. Desde luego se podría objetar que esta excepción puede utilizarse en forma indebida por los dueños de viviendas y para evitar tal extremo sería prudente proteger al inquilino, hasta con una cláusula penal obligatoria, para el supuesto de una eventual falsedad por parte del locador, quedando a salvo por supuesto los derechos del arrendatario para proceder por otra vía.

III.- Punto destacado en estas proposiciones que pretenden influir alentadoramente en los propietarios de viviendas para que los destinen al arrendamiento, lo constituye la sugerencia de que las partes contratantes no se les impida definitivamente hacer uso de la autonomía de la voluntad por lo que al incremento de las rentas se refiere.

Superficialmente podríamos suponer que la protección de los derechos inquilinarios y las de los propietarios arrendadores son inconciliables; sin embargo estimamos que este elemento que ahora se analiza; el precio, puede dar la pauta para una solución al problema de enfrentamiento de intereses. Si el dueño de un inmueble rentado percibe una ganancia razonable verá satisfecha su principal pretensión, y el arrendatario podrá permanecer en el inmueble que habita por un término mayor, colmando así su primordial objetivo.

Aclaremos que no se propone un libre juego de la voluntad pues esto entraría en abierta contradicción con la acertada idea del legislador de tutelar a la parte inquilinaria que se encuentra en la generalidad de los casos en posición desventajosa frente al arrenda

dor, sino que se valora una realidad insoslayable; la de que el aumento de la oferta de casas-habitación es absolutamente necesaria pues el Estado se encuentra impedido para garantizar el inovado derecho a la vivienda y mientras los propietarios de inmuebles no encuentren un ali-- ciente en la contratación arrendaticia, la crisis habitacional seguirá acentuándose alarantemente.

De esta forma consideramos que la legislación de arrendamientos, ha de ser el instrumento ideal para impedir abusos a la parte débil y no para ahuyentar a quienes pueden aliviar el problema de falta de espacios habitables.

Lo anterior lo exponemos porque resulta injusto y desalentador para los arrendadores que de conformidad con las recientes reformas el incremento de rentas no puede exceder de un ochenta y cinco por ciento del incremento porcentual fijado al salario mínimo. Desconocemos el criterio del legislador para determinar ese "porcentaje del porcentaje" del salario mínimo, pero sí es un hecho notorio que el salario mínimo no ha alcanzado el ideal constitucional de que dicho salario sea suficiente para que el trabajador padre de familia satisfaga sus elementales necesidades, y es un instrumento regulador de la inflación, no puede pensarse que un porcentaje del mismo constituya una ganancia razonable para el arrendador.

Si el precio constituye, a decir de Bregon y Llanos una de las facultades más estimadas por los propietarios (148), considera-

---

(148) ANTONIO BREMON Y LLANOS: Op. Cit. p. 131.

mos que debería conferírseles a los mismos la libertad de optar de entre cuando menos dos sistemas de incremento de rentas, para de esa forma respetar un poco la autonomía de su voluntad en lo que repetimos, -- es el elemento más apreciado por los locadores.

Y no es preciso idear un nuevo sistema de incrementos, -- las legislaciones extranjeras nos ofrecen una gama de métodos para -- ello, ocupando un lugar destacado la legislación uruguaya, que contiene una diversidad de sistemas para fijar el incremento en las rentas. -- Existen en el Uruguay mecanismos que aseguran la percepción de un beneficio económico adecuado al arrendador; se ha apelado a la teoría de la imprevisión en algunos casos, lo cual permite reajustar y actualizar el precio de los alquileres; se le ha dado auge también a las exoneraciones tributarias sobre las cuales ya tratamos y también se consideran -- las "cláusulas de garantías de intereses", que como su nombre lo indica aseguran un beneficio para el locador mediante la implantación de -- rentas mínimas. (149)

En México, el precio inicial del alquiler no se fija en el Código Civil, sino sólo su incremento mientras que en otras naciones como la Uruguay, se han utilizado diversas técnicas para ello, -- lo cual pone de manifiesto un intervencionismo estatal demasiado acen-- tuado en aquellas legislaciones.

En cuanto a los métodos de actualización de rentas la -- legislación referida utiliza desde el procedimiento que denomina indi--

---

(149) MAURICIO KRIGER: Op. Cit. pp. 31-33.



recto, a base de fórmulas aritméticas, cifras con escalas porcentuales- o coeficientes que se aplican sobre un precio de alquiler básico, hasta métodos que presentan una mayor dificultad de aplicación denominados de corrección monetaria, para lo cual son empleadas distintas cláusulas previstas por las leyes de alquileres para medir las variantes - que sufre el poder adquisitivo de su moneda.

Dichas cláusulas consideran distintos parámetros, como- los son aumentos de precios de algunas mercancías, a los índices inflacionarios, o bien la paridad con monedas extranjeras. Todo lo anterior con el objeto de actualizar el precio del alquiler.

No suponemos que en México sería bien acogida una legislación idéntica a la Uruguay, pero si consideramos que debería otorgárseles a los arrendadores la facultad de optar de entre, cuando menos, dos métodos de incremento de rentas perfectamente definidos, para permitir que aparezca la autonomía de la voluntad aunque de manera controlada, en la pretensión fundamental de los propietarios; la renta.

Concretizando, nuestra proposición puede exponerse de - la siguiente forma; que se permita a los arrendadores y arrendatarios- convenir libremente sobre el método de actualización de rentas que pagarán en el contrato optando, verbigracia, de: I.- El incremento o incrementos porcentuales que sufra el salario mínimo; ó II.- Un coeficiente de aumento aplicado a la renta anterior, que se establezca conforme a los índices inflacionarios que presenta anualmente el Banco de México. Lo anterior con la exclusiva finalidad de acercarse a una disposición que prevea beneficios económicos más adecuados para los arrendadores, de tal forma que se convierta en atractiva la contratación -- para ellos y redunde en una mayor oferta de viviendas en renta con los

consiguientes beneficios para los numerosos demandantes de este satisfactor.

IV.- En cuanto al Derecho del tanto, como quedó aclarado al referirnos con exclusividad al mismo, estimamos que se reguló en forma excesiva una pretensión no esencial del inquilino. Consideramos poco acertado el criterio del legislador al endurecer las disposiciones sobre el particular, pues para la conciliación de intereses que se pretende entre arrendador y arrendatario éstas serán perjudiciales al consistir la nueva regulación del derecho del tanto en un incómodo gravamen para los propietarios de viviendas rentadas, provocando más bien el desaliento de la contratación de alquileres que el tutelaje de un derecho inquilinario. Las disposiciones que el Código contenía anteriormente sobre el derecho de preferencia por el tanto, no resultaban deficientes, sólo que en la realidad eran inobservadas en muchas ocasiones, pero la atención al cumplimiento de aquellas normas hubiere sido preferible a modificar de manera tan exagerada el derecho que se comenta.

Inadecuado y poco motivador para los dueños de viviendas resulta el nuevo "Derecho del Tanto" que se plasma en el Código Civil, así como de grave responsabilidad para los notarios que intervengan en la compraventa de un inmueble arrendado.

En tal virtud es imperiosa la proposición de eliminar este mal regulado derecho y retornar a la anterior legislación ya que es inoportuno el pretender extremar las disposiciones relativas, cuando es indispensable contar con una creciente oferta de viviendas en arrendamiento.

V.- Las modificaciones procedimentales relacionadas -- con el arrendamiento, pueden calificarse de acertadas en el aspecto general, pues pretenden en buena medida agilizar los litigios sobre esta materia, pero no obstante ello nos parece excesiva la disposición del reformado Artículo 958 del Código de Procedimientos Civiles, que exige para ejercitar cualquiera de las acciones previstas en el título relativo a las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a Habitación, exhibir el contrato de arrendamiento correspondiente, estableciendo que a falta de ese requisito no se dará curso a la acción intentada por el arrendador.

La falta de cumplimiento de una obligación administrativa no debe dejar imposibilitado al arrendador de exigir sus elementa-- les derechos ante la autoridad judicial y por lo tanto sería de la mayor justicia que se adicionara al artículo comentado, la excepción siguiente: "...a menos de que el arrendador pruebe fehacientemente por -- otros medios legales la existencia del contrato no escrito, o halla un reconocimiento expreso del arrendatario en este sentido".

Finalmente es indispensable aclarar que las sugerencias anteriores, no persiguen de ninguna manera el ambicioso propósito de - "perfeccionar" las disposiciones de un Código que se elabora cuidadosamente por un cuerpo colegiado de legisladores dedicados a esa tarea, - sino que colmarán su cometido si de todas ellas puede surgir cualquier idea susceptible de considerarse como un estrechamiento entre los intereses de las partes arrendadora y arrendataria acercándose aún cuando sea en grado mínimo al fin del Derecho, que no es otro sino aproximar la conducta humana lo más posible a los imperativos del ideal que los hombres se han formado sobre lo justo, a esa orientación específica --

propia, que encuentra su última razón de ser en el bien social. (150)

CONCLUSIONES.

I.- El contrato de arrendamiento, uno de los más estudiados dentro de la ciencia jurídica, se define apropiadamente como -- aquel contrato por virtud del cual una persona llamada arrendador se -- obliga a conceder temporalmente el uso o el uso y goce de un bien a -- otra persona llamada arrendatario, quien se obliga a pagar como contra -- prestación un precio cierto.

II.- Las características más connotativas del contrato en estudio son: La de ser translativo de uso, la temporalidad y la implicación de regular siempre una conducta específica del arrendador -- en beneficio del arrendatario.

III.- Es un contrato que se clasifica como nominado bilateral oneroso, conmutativo formal y principal; de tracto sucesivo, -- de medios y de atribución patrimonial, teniendo parcialmente el carácter de "inuitu personae". Asimismo la aplicación de los elementos de existencia y validez sólo entraña la adecuación en la especie de los -- elementos que exige el Código Civil a la generalidad de contratos, -- siendo destacable la serie de limitaciones a la capacidad legal que -- para ambas partes impone el aludido ordenamiento.

IV.- Los efectos del contrato consisten en generar -- obligaciones para arrendador y arrendatario y además crear derechos -- especiales para este último.

V.- Desde hacía mucho tiempo la legislación de arrenda -- mientos no respondía a la realidad socioeconómica del Distrito Federal y resultaba imperiosa su modificación, pero no fue sino hasta el siete

de febrero de 1985 cuando se reformaron y adicionaron diversas disposiciones del Código Civil y de ocho ordenamientos más relacionados con el arrendamiento.

VI.- Las reformas y adiciones al Código Civil modifican nueve importantes derechos inquilinarios y las disposiciones que rigen el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación son consideradas como de "orden público e interés social", en una de las más trascendentes reformas, tornando irrenunciables los derechos del arrendatario.

De esta forma las normas que regulan el arrendamiento en México adoptan una decidida posición proteccionista en favor de la parte considerada más débil, la inquilinaria. En consecuencia se hace variar sustancialmente la anterior regulación jurídica entre las partes contratantes, la cual resultaba demasiado "privatista", dándose paso al intervencionismo estatal y sacrificándose en buena medida la autonomía de las partes, pretendiéndose que el derecho de propiedad cumpla cada vez más la función social que está llamado a satisfacer.

VII.- Deben considerarse como las líneas fundamentales del contrato de arrendamiento dos intereses primordiales para las partes; en interés del arrendatario la estabilidad del derecho arrendaticio y en interés del arrendador la garantía de la renta.

VIII.- La facultad concedida al inquilino de prorrogar unilateralmente el contrato, la formalidad del mismo que es imputable al arrendador a partir de las reformas, la obligación administrativa de registrar el contrato también exigida al locador, la simplificación de los requisitos para hacer precedentes los derechos de tanto y los de --

preferencia para celebrar un nuevo contrato, así como la irrenunciabilidad de todos los derechos inquilinarios, ponen de manifiesto la intención tuitiva del legislador en provecho de la parte arrendataria, - lo que revela la socialización del derecho que gana terreno en la legislación civil mexicana, tal y como ocurre en los códigos de otras latitudes.

IX.- Por lo que respecta al Derecho del tanto, el legislador fue más allá de las exigencias inquilinarias y con ello la nueva regulación de este Derecho desestimula la futura contratación cuando se precisa urgentemente de un incremento en la oferta de viviendas en renta.

X.- Las reformas en estudio determinaron la creación de los tribunales del Arrendamiento Inmobiliario sustrayendo la competencia de los juzgados Civiles. En principio se contempla como un acierto legislativo esta medida, sin embargo es palpable también la insuficiencia de los inovados tribunales para atender los numerosos conflictos que diariamente se plantean ante ellos.

XI.- Las reformas procesales más importantes fueron: - la implantación de una audiencia conciliatoria que persigue resolver en esta vía una significativa cantidad de conflictos; la reducción de términos legales para agilizar la tramitación de juicios sobre esta materia; la imposibilidad de ejercitar acción alguna, el arrendador que no acompañe el contrato a la demanda; la negativa ficta en provecho del inquilino que no conteste la demanda instaurada en su contra y la ampliación de facultades decisorias del Juzgador para resolver en forma pronta y expedita lo que en derecho proceda.

XII.- La modificación de otros ordenamientos legales -- intentan combatir el problema de escasez de viviendas, mientras que la Ley Federal de Protección al Consumidor se convierte en tuteladora de -- los derechos inquilinarios.

XIII.- El problema social de fondo no lo constituye una inadecuada regulación jurídica del arrendamiento, la problemática central es el gran déficit de viviendas en el Distrito Federal que a su -- vez es consecuencia de una serie de factores que conforman el presupuesto del problema.

XIV.- Al regularse este contrato en las reformas del -- siete de febrero de 1985 el legislador consideró a la propiedad en una acepción moderna que debe responder a las exigencias que la colectivi-- dad impone, lo que originó que se produjera el intervencionismo esta-- tal en la regulación del arrendamiento.

Sin embargo, se descuida en un buen porcentaje el ase-- guramiento del interés legítimo de la parte arrendadora y en consecuen-- cia es muy pobre la atracción que pueden encontrar los propietarios de inmuebles para destinarlos al arrendamiento, lo que constituye un gra-- ve desacierto toda vez que el Estado está económicamente incapacitado-- para satisfacer la demanda habitacional y garantizar la malograda pre-- tensión constitucional recientemente plasmada en el artículo cuarto de la Carta Fundamental.

XV.- Dada la enorme concentración poblacional, el pro-- blema social que representa el arrendamiento y en general la insufi-- ciencia habitacional, es de mayor trascendencia para el Departamento -- Central que para las autoridades de cualquier otra entidad federativa-- y desde 1925 se efectúan programas para combatir la escasez de vivien--



das en el Distrito Federal aún cuando se ha trabajado poco en el aspecto cualitativo de las mismas.

XVI.- Numerosos sectores han participado en variados programas de vivienda en México, sobresaliendo el INFONAVIT, que ha alcanzado ciertos resultados positivos, sin embargo los logros de estos organismos continuarán siendo insuficientes en tanto no se combata con energía el crítico problema de concentración poblacional que padece el Distrito Federal, para combatir de esta forma los orígenes mismos de la carencia habitacional.

XVII.- Partiendo de la base de que los intereses fundamentales de las partes son: la estabilidad del derecho arrendaticio para el inquilino y la garantía de la renta para el arrendador, es de concluirse que una mejor regulación debe evocarse a perfeccionar las disposiciones que rigen estos dos intereses sobresalientes en el contrato, dando preeminencia al elemento precio, toda vez que la misma estabilidad del arrendamiento depende en gran medida de la conveniencia de la inversión para el arrendador, debiendo por tanto impedirse jurídicamente los abusos en que pudieran incurrir los locadores al valerse de una supuesta "libertad de contratación", ya que las partes no se encuentran en un plano de igualdad, pero ha de cuidarse el provocar un desaliento en la contratación de arriendos, pues sin duda sobrevendría un grave perjuicio para el gran sector social que demanda espacios habitables en el Distrito Federal. Sobre este respecto es factible aprovechar interesantes métodos de actualización de rentas que ofrecen algunas adelantadas legislaciones extranjeras, y estimular fiscalmente a los propietarios-arrendadores, con el objeto de contrarrestar la amenazante disminución de la oferta de viviendas en renta que puede ser el efecto de una sobreprotección legal al inquilino.

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

- 1.- AGUILAR CARBAJAL, LEOPOLDO: CONTRATOS CIVILES, 2DA. EDICION, MEXICO, EDITORIAL PORRUA, S.A. 1977.
- 2.- ALVAREZ ALONSO, SALVADOR: "APORTES AL ESTUDIO DE UN NUEVO REGIMEN DE LOCACIONES URBANAS". REVISTA LA LEY, TOMO 91. BUENOS AIRES. SEPT. 1958.
- 3.- ALLENDE GUILLERMO, L.: "TRABAJOS ORDENADOS POR LA ADMINISTRACION PUBLICA EN UN INMUEBLE.- OBLIGADO ¿LOCADOR O LOCATARIO?". REVISTA LA LEY, TOMO 75. BUENOS AIRES. JUL. A SEPT. 1954.
- 4.- ASAMBLEA GENERAL DEL 'INFONAVIT': PRIMERA, SEGUNDA Y DECIMA SESIONES. MEXICO. DIRECCION DEL INFONAVIT. S/FECHA.
- 5.- BREMON Y LLANOS, ANTONIO: "ASPECTOS JURIDICO, SOCIAL Y ECONOMICO DE LA RELACION ARRENDATICIA URBANA". REVISTA GENERAL DE LEGISLACION Y JURISPRUDENCIA. NOS. 1 y 2. AÑO CIX. MADRID. JUL. - AGO. 1961.
- 6.- BURGOA ORIHUELA, IGNACIO: "EL JUICIO DE AMPARO", DECIMO-SEXTA EDICION. MEXICO. EDITORIAL PORRUA, S. A. 1981.
- 7.- CALVA, ESTEBAN Y DE P. SEGURA, FRANCISCO: "INSTITUCIONES DE DERECHO CIVIL. TOMO III. MEXICO. IMPRENTA DE FRANCISCO DIEZ DE LEON. 1883.
- 8.- CASTRO ESTRADA, JOSE: "CONSIDERACIONES ACERCA DE UNA ADECUADA LEGISLACION SOBRE ARRENDAMIENTOS DE INNUEBLES EN EL DISTRITO FEDERAL". BOLETIN DE INFORMACION JUDICIAL. No. 125. AÑO XIII. MEXICO. ENE. 1958.

- 9.- CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. CUADRAGESIMA EDICION.  
MEXICO. EDITORIAL PORRUA, S.A. 1976.
- 10.- CHAVARRIA CARDENAS, DIONICIO: "LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN  
ARRENDAMIENTO". REVISTA VIVIENDA. VOL. 9. No. 1. MEXICO.  
PUBLICACION DEL INFONAVIT. ENE. A MAR. 1984.
- 11.- DE PINA, RAFAEL Y DE PINA VARA, RAFAEL: "DICCIONARIO DE DERECHO".  
DECIMO PRIMERA EDICION. MEXICO. EDITORIAL PORRUA, S. A. 1983.
- 12.- DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION. 7 DE FEBRERO. 1985.
- 13.- ENCICLOPEDIA UNIVERSAL GROLIER. TOMO 5. BARCELONA. EDICIONES  
DANAE, S. A. 1972.
- 14.- FERNANDEZ RODRIGUEZ, TOMAS RAMON: "ORDEN PUBLICO Y NULIDAD DE  
PLENO DERECHO". REVISTA DE ADMINISTRACION PUBLICA. MADRID.  
MAY. A AGO. 1969.
- 15.- FOLLETO INFORMATIVO SOBRE EL FIDEICOMISO FONDO DE HABITACIONES  
POPULARES. (FONHAPO). S/FECHA.
- 16.- GARCIA BARNA, FERNANDO: "REFLEXIONES PARA INTRODUCIR REFORMAS  
A LOS CODIGOS CIVILES EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO". REVISTA  
JURIDICA VERACRUZANA. TOMO XXXI. No. 3. JALAPA, VER. JUL. A  
SEPT. 1979.
- 17.- GUERRA AGUILERA, JOSE CARLOS: "TODO LO QUE DEBE CONOCERSE SOBRE  
LAS REFORMAS LEGISLATIVAS DE 1985, EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO".  
2DA. EDICION. MEXICO. EDITORIAL PAC. MAY. 1985.

- 18.- KRIGER, MAURICIO: LA LOCACION URBANA. VOL. I. MONTEVIDEO. FUNDACION DE CULTURA UNIVERSITARIA. 1977.
- 19.- LOPEZ OLACIREGUI, JOSE MARIA: "EL DERECHO DE LAS LOCACIONES COMO ENSAYO DEL HUMANISMO JURIDICO. ACIERTOS Y YERROS". REVISTA JURIDICA DE BUENOS AIRES. No. II. BUENOS AIRES. 1957.
- 20.- LOZANO NORIEGA, FRANCISCO: CURSO CUARTO DE DERECHO CIVIL. VERSION TAQUIGRAFICA DE HUMBERTO BARBOSA HELDT. S/FECHA.
- 21.- LOZANO VAZQUEZ, ALBERTO: "ALGUNOS PROBLEMAS SOCIALES EN EL DERECHO". REVISTA DE DERECHO No. 1. MORELIA, MICH. FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES DE LA UNIVERSIDAD MICHOACANA. FEB. A MAR. 1959.
- 22.- NOVOA MONREAL, EDUARDO: EL DERECHO COMO OBSTACULO AL CAMBIO SOCIAL. QUINTA EDICION. MEXICO. SIGLO VEINTIUNO EDITORES, S.A. 1981.
- 23.- OCHOA GONZALEZ, GUILLERMO: "EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS. CONTRATO DE ORDEN PUBLICO". REVISTA ESTUDIO DE DERECHO. AÑO XXIV. No. 64. MEDELLIN. UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA. SEP. 1963.
- 24.- ORTIZ URQUIDI, RAUL: DERECHO CIVIL, SEGUNDA EDICION. MEXICO. EDITORIAL PORRUA, S. A. 1982.
- 25.- PALLARES, EDUARDO: EL DERECHO DESHUMANIZADO. MEXICO. EDICIONES BOTAS. 1944.
- 26.- PEIRANO FACIO, JORGE: CURSO DE CONTRATOS. TOMO I. MONTEVIDEO FUNDACION DE CULTURA UNIVERSITARIA. 1975.

- 27.- PEREZ DUARTE Y NOREÑA, ALICIA ELENA: "EL EJERCICIO DEL DERECHO A LA VIVIENDA FAMILIAR Y EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO". REVISTA MEXICANA DE JUSTICIA. MEXICO. EDICION DEL INSTITUTO NACIONAL DE CIENCIAS PENALES. ABR. A JUN. 1983.
- 28.- RANGEL COUTO, HUGO: LA TEORIA ECONOMICA Y EL DERECHO. PRIMERA EDICION. MEXICO. EDITORIAL PORRUA, S. A. 1977.
- 29.- SANCHEZ MEDAL, RAMON: DE LOS CONTRATOS CIVILES. SEPTIMA EDICION. MEXICO. EDITORIAL PORRUA, S. A. 1984.
- 30.- SANDLER GIRBAU, HECTOR RAUL: ALQUILERES E INFLACION. PRIMERA EDICION. EDITORIAL JUS. 1977.
- 31.- SANZ AYALA, SANTIAGO: EL ORDEN PUBLICO EN EL DERECHO INTERNACIONAL PRIVADO. TESIS PROFESIONAL. MEXICO. UNAM. 1970.
- 32.- TESIS JURISPRUDENCIAL No. 83, DEL APENDICE 1965. CUARTA PARTE. TERCERA SALA.
- 33.- VELAZCO OCAMPO, MA. GUADALUPE: "LA VIVIENDA RENTADA EN MEXICO, SITUACION Y PERSPECTIVAS". REVISTA VIVIENDA. VOL. 7 Nos. 5-7. MEXICO. PUBLICACION DEL INFONAVIT. SEPT.-DIC. 1982.
- 34.- VELAZQUEZ DE LA PARRA, MANUEL: "LA SITUACION DE LA VIVIENDA URBANA EN MEXICO". REVISTA VIVIENDA. VOL. 9. No. 1. MEXICO. PUBLICACION DEL INFONAVIT. ENE-MAR. 1984.
- 35.- ZAMORA Y VALENCIA, MIGUEL ANGEL: CONTRATOS CIVILES. MEXICO. EDITORIAL PORRUA, S. A. 1981.