



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO**

**Escuela Nacional de Estudios Profesionales
Plantel: Aragón**

**INSUFICIENCIA PRACTICO-JURIDICA DE LAS REFORMAS HECHAS
AL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA
DE ARRENDAMIENTO PARA CASA HABITACION DE FECHA
7 DE FEBRERO DE 1985.**

Que para obtener el Título de:

LICENCIADO EN DERECHO

P r e s e n t a

GABRIEL RIOS REGALADO



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 esta 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.

DER 1171

DEDICO EL PRESENTE TRABAJO:

A MIS PADRES:

ALFONSO RIOS GONZALEZ y
ELFEGA REGALADO AVIANEDA.

Con profundo agradecimiento
a su apoyo para mi formación
profesional.

A MIS HERMANOS:

LUZ MARIA.
REYES
ESTEBAN
VALENTIN
GAUDENCIO

Que ayudaron con su apoyo -
a ver terminado el presente
Trabajo.

AL LICENCIADO FERNANDO TRAPAGA R.

Con agradecimiento y respeto por
la ayuda en la dirección del pre
sente trabajo.

AL HONORABLE JURADO.

Quien dispondrá el punto final
de una larga formación profesional.

A MI QUERIDA E.N.E.P. ARAGON
POR LOS GRATOS AÑOS DE CONVIVENCIA.

INDICE GENERAL.

CAPITULO PRIMERO

TEORIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

- 1.1 Concepto del contrato de arrendamiento..
- 1.2 Tipificación.
- 1.3 Características.
- 1.4 Elementos.

CAPITULO SEGUNDO.

CLASIFICACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. SEGUN SU LEGISLACION.

- 2.1 Civil.
- 2.2 Mercantil.
- 2.3 Administrativo.

CAPITULO TERCERO.

RELACION JURIDICA ENTRE LAS PARTES.

- 3.1 Anterior a las reformas del 7 de febrero de 1985.
 - 3.1.1 Situación del arrendador.
 - 3.1.1.1 Derechos.
 - 3.1.1.2 Obligaciones.
 - 3.1.2 Situación del arrendatario.
 - 3.1.2.1 Derechos
 - 3.1.2.2 Obligaciones.
- 3.2 Posterior a las reformas.
 - 3.2.1 En relación al arrendador.
 - 3.2.1.1 Derechos
 - 3.2.1.2 Obligaciones.
 - 3.2.2 En relación al arrendatario.
 - 3.2.2.1 Derechos
 - 3.2.2.2 Obligaciones.

CAPITULO CUARTO

- 4.1 Necesidad práctica y jurídica de las reformas.
- 4.2 Consecuencias de hecho y de derecho.

CONCLUSIONES.

INTRODUCCION.

El presente trabajo, pretende ser una crítica objetiva a las reformas del 7 de Febrero de 1985, hechas al Código Civil para el Distrito Federal en virtud de que no se cumplieron los objetivos para los que fueron creadas y esto tomando en consideración que, en el área de la ciudad de México y sus alrededores, en los últimos años se ha agudizado cada vez más, el problema de la escasez de vivienda destinada al arrendamiento y el incremento constante de los alquileres, también es de todos conocido, que la concepción jurídica actual no permite resolver, desde su raíz, la demanda de que todos los mexicanos cuenten con una vivienda digna.

Ahora bien, debido al vacío legal que existe actualmente, y que trataremos de probar a lo largo de este trabajo, no existe autoridad capaz de frenar el alza desmedida de los alquileres de las viviendas en arrendamiento y esto por que se par

te del concepto individualista de que los contratos de arrendamiento se suscriben por las partes de una manera libre, de acuerdo al juego de la oferta y la demanda, poniendo en un plano de desigualdad al inquilino que nunca es tomado en consideración al momento de elaborar el contrato de arrendamiento a celebrar.

De igual manera no se pretende ocultar que el problema inquilinario a últimas fechas se ha agravado desde el punto de vista social, por el incremento poblacional, que sin duda ha producido un quebranto serio en la actualización de la oferta y de la demanda, propiciando que la demanda o exigencia habitacional haya aumentado de manera excesiva, originando el encarecimiento de los arrendamientos para casa habitación de manera indiscriminada, originando un notorio perjuicio para las clases más desfavorecidas económicamente hablando.

CAPITULO PRIMERO

TEORIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

1.1 CONCEPTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Antes de señalar los diferentes conceptos que sobre el contrato de arrendamiento, exponen algunos juristas y que siempre éstos, palabras más palabras menos, lo definen en los -- mismos términos que nuestro Código Civil vigente para el Distrito Federal, es conveniente decir que entre los diversos contratos que existen, el de arrendamiento es uno de los más antiguos y de los que satisfacen plenamente parte de las necesidades del género humano carente de los beneficios de la propiedad privada, tratándose de bienes inmuebles o de las personas que por alguna razón se encuentran en la necesidad de arrendar los mismos.

Efectivamente, en la actualidad, especialmente en la Ciudad de México, Distrito Federal, que de un tiempo al pre--

sente, se ha creado de una manera lasterante al problema inquilinario que consiste en la carencia de inmuebles destinados a casa habitación, accesibles en el aspecto económico y también en can-tidad disponible para un gran número de personas que habitan en esta ciudad, población ésta que llega de provincia a la metrópo-li con el espejismo de ganar grandes sumas de dinero y tratar de llevar una vida mejor. El gobierno por desgracia, con ese afan -político nada justificable y mucho menos apegado a la justicia -social, ha tratado de resolver el problema inquilinario con de--cretos y reformas al Código Civil para el Distrito Federal, en--tre ellas las de febrero de 1985, que son de las que se ocupa este trabajo, sin resolver en la práctica ni en lo jurídico el problema inquilinario y por el contrario ha grabado la propiedad --privada de bienes inmuebles destinados al arrendamiento para ca-sa habitación y asimismo, fomenta el incumplimiento de los con--tratos por la razón de no contemplarse en las reformas todos los aspectos que se originan en las relaciones arrendador, arrendatario, ésto desde nuestro particular punto de vista y que tratare-mos de probar a lo largo de este trabajo.

Entrando en materia, diremos que son muchas las -personas que carecen de bienes inmuebles, sin embargo, pueden éstas mediante el pago de una pensión, gozar y disfrutar temporal-mente de un bien inmueble propiedad de otro, quien no pudiendo -utilizarlo personalmente lo alquilo mediante la celebración de -un contrato llamado de arrendamiento, por lo que estamos en la -

condición de afirmar que desde que existe la propiedad privada - como un derecho, apareció el concepto de arrendamiento, por medio del cual, los que carecen de la propiedad de bienes raíces - gozan de los beneficios que reporta la misma.

En nuestro medio, es decir en la Ciudad de México, Distrito Federal, es de vital importancia la celebración del contrato de arrendamiento, dado su frecuente uso y la infinidad de personas que tienen la necesidad de celebrarlo, se ha visto históricamente que las prácticas sociales, que a través de su frecuencia en las relaciones interpersonales, éstas se vuelven complejas y es cuando los órganos para regularlas deben actuar, - siempre buscando un fin benéfico para la colectividad y precisamente el problema inquilinario en la Ciudad de México, Distrito Federal, con el paso del tiempo se ha venido transformando en un grave problema que debe ser atendido de una manera especial y no improvisado como se hace con las reformas que dan origen al presente trabajo, esa improvisación, de la que se habla origina que las mismas sean insuficientes tanto en la práctica como en lo jurídico, que es de lo que se trata este trabajo.

"El arrendamiento es el contrato por el que el -- arrendador se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa, al arrendatario. a cambio de un precio cierto".¹

1 Ramón Sánchez Medel, de los contratos civiles, p. 173.

"Se define el arrendamiento como un contrato por virtud del cual, una persona llamada arrendador concede a otra llamada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto".²

Como ya se dijo anteriormente, los juristas que abordan en sus libros o tratados, el contrato de arrendamiento lo hacen siguiendo el concepto dado por nuestro Código Civil vigente para el Distrito Federal, como se puede apreciar en las dos definiciones que se precisan y que son tomadas textualmente de sus autores y de las cuales se desprenden las características y elementos propios del contrato de referencia y que son materia de otros puntos a desarrollar de este mismo trabajo.

1.2 TIPIFICACION

El Código Civil vigente para el Distrito Federal, en su artículo 2398 dice "Hay arrendamiento cuando las 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".

El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación, quince para las fincas destinadas al comercio y veinte para las fincas destinadas para el ejercicio de una industria.

² Rafael Rojina Villegas, Compendio de Derecho Civil, t. IV, p.-214.

De este concepto nos ocuparemos y desglosaremos - sólo el primer párrafo que es el que propiamente habla del contrato de arrendamiento.

1.3 CARACTERÍSTICAS

Los tratadistas en general, están de acuerdo en - que el contrato de arrendamiento se clasifica de la siguiente ma-
nera: es principal en cuanto que tiene existencia independiente; es bilateral, porque engendra derechos y obligaciones recíprocas, es decir, concesión del uso o goce de una cosa por parte del - - arrendador y el pago de un precio cierto a cargo del arrendata-
rio. Es oneroso, porque impone provechos y gravámenes para ambas partes respectivamente. Su característica onerosa no depende de- que sea bilateral, ya que como se puede apreciar en el comodato, contrato bilateral, bajo el Código Civil vigente, no existe la - reciprocidad de provechos y gravámenes. En cambio, en el arrenda-
miento, el arrendador el provecho de la renta y el gravámen de - conceder el uso o goce de la cosa y el arrendatario tiene el pro-
vecho de gozar el uso de la cosa y el gravámen de pagar una ren- ta. Se trata además de un contrato generalmente formal, que re-
quiere para su validez constar por escrito. De acuerdo a nuestra Ley Civil anterior a las reformas, excepcionalmente puede ser -- consensual cuando el valor de la renta anual sea inferior a Cien Pesos M/N, también excepcionalmente y en fincas rústicas se exi-
ge la escritura pública cuando el monto de las rentas anuales pa

se de \$ 5,000.00.

Por su naturaleza el arrendamiento, es conmutativo, pero el carácter conmutativo del contrato de arrendamiento no depende del dato económico de la ganancia o pérdida de la operación celebrada, sino de que los provechos y gravámenes sean -- ciertos y determinados al celebrarse el contrato.

El arrendamiento es el contrato que se ha considerado como tipo de los llamados contratos de tracto sucesivo, por cuanto que necesita por su naturaleza misma, una duración determinada para que pueda tener vigencia.

Esto es lo que nos dicen de manera general, -- los diferentes tratadistas, en su doctrina, con respecto a las características del contrato de arrendamiento y donde se pone de manifiesto la importancia del mismo, tanto teórica como práctica, por los problemas que suscita, por su reglamentación minuciosa -- en el Código y por su constante aplicación en la práctica.

"El arrendamiento es un contrato bilateral, oneroso, conmutativo, principal de tracto sucesivo o de ejecución duradera y que tiene carácter de intuitu personae. Por lo que se refiere al arrendatario, en atención a que éste no puede subarrendar ni ceder sus derechos a terceros, aunque salvo pacto en contrario, no termina el contrato por muerte del inquilino.

Además es consensual el arrendamiento cuando re--

cae sobre bienes muebles. Generalmente es formal cuando versa so
bre bienes inmuebles...³

En atención a lo que dice el autor precitado es prudente señalar que actualmente en la práctica ya no existen -- los contratos de arrendamiento que versen sobre bienes inmuebles, de manera verbal, en virtud de que las reformas en comentario exigen que sean por escrito y este requisito de no existir será siempre responsabilidad del arrendador. Asimismo, es de señalarse que el mismo autor, agrega un nuevo caracter del contrato de arrendamiento y lo denomina "intuitu personae".

Para finalizar este apartado, cabe señalar que en la doctrina se dice que el arrendamiento es un contrato de resul
tados, porque la intención de las partes se satisface por su mis
ma celebración y nominado por la amplia regulación que de él hace la Ley. (es el contrato que más artículos le dedica el Código).

1.4 ELEMENTOS

En la doctrina se reconocen y se clasifica a los elementos del contrato de arrendamiento de distinta manera e independientemente de éstos, los tratadistas se ponen de acuerdo - en que los que enseguida se mencionan son los principales elemento

³ R. Sánchez Medal, op. cit. p. 173.

tos.

Así tenemos como elementos del contrato de arrendamiento, a su vez, se dividen en: esenciales y de validez y desde otro punto de vista en elementos personales y elementos reales. - Nosotros consideramos que la clasificación última que se señala es la más completa, por lo que en el desarrollo de este apartado nos apegaremos a la misma.

ELEMENTOS REALES, son tres los elementos reales - del arrendamiento: La cosa, el precio y el tiempo.

Primer Elemento Real: La Cosa, doctrinalmente diremos que en cuanto a la cosa no es necesario que sea un bien -- corpóreo, ya que puede darse en arrendamiento también los dere-- chos. Asimismo, es posible dar en arrendamiento los géneros y -- aún respecto de cosas cuya propiedad no esta en el comercio, como las playas y las riveras de los ríos, sin embargo, hay bienes que la ley prohíbe expresamente que puedan ser dados en arrendamiento, como por ejemplo los ejidos, o bien, por ser estrictamen-- te personales tampoco pueden darse en arrendamiento, como son -- los bienes que son objeto de un derecho real de uso de habita-- ción.

Es conveniente señalar que en la actualidad y pro-- piamente en la Ciudad de México, tratándose de contratos de - -- arrendamiento, el elemento real sobre el que de una manera gene--

realizada recae el contrato que se cita, son los bienes inmuebles que son por la necesidad y la carencia de vivienda propia lo que más se demanda, es decir, son objeto de celebración de contrato de arrendamiento, con esto no queremos decir que este elemento real no recaiga sobre otro tipo de bienes, sino que únicamente se señala, que, en este tipo de bienes es donde más alto porcentaje se celebra contrato de arrendamiento.

Segundo Elemento: El Precio, el precio de acuerdo con la doctrina y con nuestro Código Civil para el Distrito Federal, hasta antes de las reformas de que se habla, podía consistir no precisamente en dinero, sino que el precio podría ser - - otra cosa, como frutos, pero siempre debe ser el mismo, cierto y determinado en calidad y cantidad, por lo que no podía ser pactado en que la renta consiste en una parte de los frutos o ingresos de la cosa, ya que más bien estaríamos hablando de un contrato de aparcería agrícola, comercial o industrial. Empero podría pactarse una cantidad determinada y además una cierta participación en los frutos, productos o ingresos. Por ejemplo en el - - arrendamiento de una sala cinematográfica o de un restaurant podía pactarse que el arrendatario se obligue a pagar una cantidad fija de dinero y adicionalmente un determinado porcentaje sobre las entradas brutas de la negociación.

Asimismo siguiendo con la doctrina podemos decir que no es lo mismo precio incierto que precio indeterminado. El-

precio incierto afecta a la existencia del mismo, como ocurre -- cuando el precio depende de que una negociación arrendada tenga utilidades y participe en ellas el arrendador en un determinado porcentaje como única renta. La renta indeterminada en cambio, -- afecta sólo la cuantificación de la misma, y por ello, puede -- darse el arrendamiento con tal de que sea determinable al hacer se exigible.

Ante esto, diremos que la Ley Civil vigente a -- partir de las reformas del 7 de febrero de 1985, se señala expresamente que el precio deberá pactarse estrictamente en moneda nacional y por supuesto debe ser determinado, tratándose de contratos de arrendamiento celebrados en el Distrito Federal, -- por lo que, queda atrás la práctica de pactarse el precio de -- una manera distinta a la fijada por la Ley.

Tercer Elemento Real: El Tiempo, por lo que toca al tiempo en el arrendamiento, cabe advertir que es un elemento esencial de este contrato, como lo indica el carácter temporal -- que se menciona en la definición.

A diferencia del Derecho Romano, que permitía -- los arrendamientos a perpetuidad, el Derecho Moderno los rechaza por estimar que valdría más identificarlos con una venta, -- puesto que una propiedad pudiera no recuperarse, sería ilógica y, además desvalorizaría la propiedad inmobiliaria. Por esta razón, como una restricción a la autonomía de la voluntad en este

contrato, señala el legislador la duración máxima que las partes pueden pactar los arrendamientos de inmuebles, estableciendo de manera imperativa que tal duración no puede convertirse por más de diez años para fincas destinadas a habitación, por más de quince años para fincas destinadas al comercio y por más de veinte años para las fincas destinadas a la industria incluyendo la agrícola.

Acerca de este elemento real del arrendamiento, la Comisión Redactora del Código Civil de 1928, expresó lo siguiente: "Se fijó el máximo de duración al contrato de arrendamiento para evitar la depreciación que forzosamente sufren en su valor los bienes alquilados por larguísimos plazos, al quedar prácticamente fuera del comercio, porque nadie tiene interés en adquirir bienes que por mucho tiempo han de permanecer en poder de otro".

Con todo cabe aclarar o hacer las siguientes observaciones al respecto: Si las partes pactaron un plazo mayor al establecido como límite legal, el contrato no será nulo sino que por virtud del principio de conservación del mismo se reduce en cuanto al tiempo al tope legal. Ahora bien, dicho tope no puede eludirse a través de una promesa de arrendamiento celebrada al mismo tiempo que el contrato, para obligarse a dar en arrendamiento por un plazo posterior al pactado en el primer contrato que exceda de esta forma el límite legal, ya que este artificio-

entrañaría a todas luces un verdadero fraude a la Ley, porque se trataría de eludir la finalidad prohibitiva de la misma, salvando sin embargo, su letra. Con todo, no existe impedimento para que el arrendador se obligue a conceder un derecho de preferencia a favor del arrendatario para preferirlo en igualdad de condiciones a otra persona, a la terminación del arrendamiento para darle uno nuevo.

Sólo por razones políticas o electorales no pudo aplicar la Suprema Corte de Justicia de la Nación, ésta limitación temporal a los contratos de arrendamiento sujetos al derecho de congelación de rentas de 1948, cuando al vencerse los diez años siguientes a la fecha de celebración de tales arrendamientos se planteó esta cuestión directa ante nuestro más alto tribunal a virtud de que los tribunales comunes para impedir los arrendamientos perpetuos habiendo decidido con muy buen juicio que tal limitación era jurídicamente aplicable también a los contratos congelados, y además, era realmente el camino prudente para una descongelación de rentas gradual y a través de resoluciones judiciales del obsoleto e inconveniente decreto de congelación de rentas.

No obstante que la duración del contrato de arrendamiento es un elemento esencial, si las partes omiten señalar el mismo, la Ley establece normas supletorias o dispositivas en cuanto que autoriza a darlo por terminado mediante un aviso pre-

vio con dos meses de anticipación notificado por una parte a la otra.

Elementos Personales Las dos partes que intervienen en todo contrato de arrendamiento son: el arrendador, que da la cosa en arrendamiento y el arrendatario, que recibe la cosa en arrendamiento. Ambos contratantes requieren la capacidad general para contratar. Además el arrendador debe tener legitimación sobre el bien que va a dar en arrendamiento, bien sea por ser -- propietario de él y no tenerlo dado en arrendamiento a otra persona, ni tener alguna limitación legal para celebrar determinados arrendamientos o bien por estar autorizado expresamente por el dueño a través de un poder o de una autorización, por ejemplo para subarrendar.

A propósito de los elementos personales del arrendamiento cabe anunciar algunos principios generales con sus correspondientes excepciones.

En primer lugar, por lo que hace al arrendatario, puede decirse que por regla general toda persona con capacidad general para contratar puede tomar en arrendamiento un determinado bien, pero con estas excepciones: carecen de legitimación para tomar en arrendamiento o tienen incapacidades especiales del derecho para tomar en arrendamiento determinados bienes, tanto los funcionarios o empleados públicos, como los tutores, los cuales-

no pueden tomar en arrendamiento para sí o para sus familiares - los bienes que ellos manejan por razón de sus funciones.

Permitir estos arrendamientos sería exponer gravemente a que dichas personas sacrificaran en sus propios beneficios los intereses ajenos que tienen encomendados.

En segundo término, por lo que hace al arrendador la regla general es en el sentido de que el dueño o usufructuario de la cosa o la persona autorizada por ellos puede dar en arrendamiento dicha cosa, pero con algunas limitaciones, como las que a continuación se enlistan: Cuando el arrendador ya dió en arrendamiento la cosa a una determinada persona, no puede dar la otra vez en arrendamiento a otra persona por el mismo tiempo; cuando la cosa arrendada está hipotecada, no puede el dueño de ella darla en arrendamiento por un plazo mayor que el de la hipoteca y si la hipoteca no tiene plazo cierto y recae sobre finca rústica no puede darla en arrendamiento por más de un año o si grava una finca urbana, por más de dos meses; cuando el arrendamiento se celebra dentro de los 60 días anteriores a un secuestro judicial que culmina después con la enajenación consiguiente de la cosa en el remate judicial respectivo, dicho arrendamiento podrá darse por terminado anticipadamente y cuando la cosa pertenece a varios condueños no puede uno de ellos sin el consentimiento de la mayoría dar en arrendamiento la cosa indivisa.

Asimismo por regla general, cuando por virtud de-

la Ley o por convenio una persona tiene la administración de un bien ajeno, puede darlo en arrendamiento, ya que por lo común el arrendamiento es un acto de administración.

Elementos formales. Según se anticipó al clasificar este contrato, el arrendamiento es consensual cuando recae sobre bienes muebles, en la práctica estos contratos se celebran de ordinario por escrito tratándose por ejemplo, con los frecuentes arrendamientos de automóviles por empresas especializadas para estas operaciones.

Los arrendamientos sobre inmuebles, en la actualidad, ya no pueden celebrarse de una manera consensual de acuerdo a nuestra nueva Ley Civil vigente, pero el Código Civil hasta antes de las reformas en comentario contemplaba que si la renta no excedía de cien pesos anuales, el contrato se podría celebrar de una manera consensual. Por lo que, actualmente el contrato de arrendamiento que verse sobre bienes inmuebles destinados a la casa habitación, es un contrato formal y por ende debe constar por escrito.

Asimismo, y siguiendo con la formalidad de los contratos de arrendamiento y tratándose de fincas rústicas nuestro Código Civil vigente contempla que si la renta anual excede de cinco mil pesos anuales, el contrato debe revestir la formalidad de escritura pública y además para que produzca efectos se necesita que se inscriba en el Registro Público de la Propiedad.

cuando se celebre por un plazo superior a los seis años.

Cuando algunos bienes del Estado se dieran en arrendamiento por éste a los particulares, deben hacerse tales arrendamientos en almoneda pública a fin de evitar los abusos de los funcionarios públicos y proteger así los intereses del Estado mismo.

Este era el procedimiento que se seguía antiguamente en el país: "Arrendamiento en almoneda de propios y arbitrios. Se llaman propios a los heredados, dehesas, casas u otros cualesquiera bienes que tiene una ciudad, villa o lugar para sus gastos públicos: y arbitrios se llaman los derechos que a falta de propios impone un pueblo con la competente autorización sobre ciertos géneros y ramos, como por ejemplo sobre el aceite, vinagre, carne y otras cosas y frutas vendibles. Los ramos arrendables de propios y arbitrios deben sacarse a pública almoneda y rematarse en el mejor postor".⁴

Es conveniente hablar finalmente por lo que respecta a los contratos de arrendamiento, de la capacidad como un elemento formal y de validez, ya que resulta de suma importancia tanto en la teoría como en la práctica y diremos que ésta es estudiada preferentemente por la doctrina y reglamentada por el Có

⁴ Rafael Roa Barcenas, Manual Teórico, Práctico y Razonado de las obligaciones y contratos en México, p. 91.

digo de la materia, para señalar los casos en que una persona -- puede ser parte en un contrato de arrendamiento, diremos en términos generales que tienen capacidad para arrendar todos aquellos que tengan la plena propiedad o facultad para conceder el uso o goce de los bienes ajenos. Esta autorización puede ser conferida por mandato como consecuencia de un contrato con un derecho real o por autorización expresa de la Ley o en otras palabras, las personas que pueden arrendar supuesta su capacidad de ejercicio, son: Los propietarios, los que por un contrato tienen el uso o goce de un bien, facultados por la naturaleza del contrato para transmitir ese uso o goce, los que por virtud de un derecho real pueden transmitir a conceder el uso o goce de los bienes ajenos y los expresamente autorizados por la Ley en calidad de administradores de bienes ajenos para celebrar el arrendamiento.

CAPITULO SEGUNDO

CLASIFICACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SEGUN SU LEGISLACION

2.1 CIVIL

Al respecto varios autores están de acuerdo que - el carácter civil del arrendamiento se determina por exclusión y así tenemos que cuando el arrendamiento no es mercantil ni administrativo será civil.

De la misma manera estamos en la posición de afirmar que el arrendamiento que verse sobre bienes inmuebles siem--pre será civil, aunque dicho arrendamiento tenga un propósito de especulación comercial y esto porque el artículo 75 del Código - de Comercio expresamente se refiere a los alquileres de cosas, - muebles con propósito de especulación comercial y en este caso - estamos hablando de arrendamiento mercantil del cual nos ocupare

mos más adelante: Por ahora me limito a señalar que; "hay sólo - arrendamiento civil sobre bienes inmuebles puesto que tradicio-- nalmente no se considera el arrendamiento mercantil sobre bienes raíces, en tanto que el arrendamiento sobre muebles puede ser -- arrendamiento civil o arrendamiento mercantil, según los casos - (art. 75-I y II del Código de Comercio)".⁵

2.2 MERCANTIL

En contra posición, a lo que se dice en el apartado anterior, doctrinalmente se afirma que el arrendamiento exclusivamente mercantil recae sobre bienes muebles, existiendo según el artículo 75 del Código de Comercio el propósito de especula-- ción comercial. La Ley reputa actos de comercio: Todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres verificados con propósitos de especulación comercial, de mantenimientos, artículos, muebles o mercaderías, sean en estado natural o después de trabajados o labrados.

No puede haber en nuestra legislación actual, - - arrendamiento mercantil de bienes inmuebles. A pesar del propósito de especulación comercial, el arrendamiento de bienes inmuebles es civil y esto porque el artículo 75 ya citado, expresamente se refiere a los alquileres de cosas muebles realizados con - propósitos comerciales, por ejemplo, los alquileres de mobilia--

5 R. Sánchez Medal, op. cit. p. 173.

rio a una negociación mercantil: como son mostradores o vitrinas.

2.3 ADMINISTRATIVO

Se estima que el arrendamiento es administrativo en atención a la naturaleza de los bienes cuando éstos pertenecen a la Federación, a los Municipios o a los Estados, es decir cuando se trata de bienes propios del Estado. Este puede tener bienes propios destinados a un servicio público, bienes de uso común y de bienes de uso en plena propiedad. Respecto de esta última categoría, se permite al Estado ejecutar actos de dominio o de administración y entre esos actos, el arrendamiento de esta clase de bienes que pueden ser de la Federación, de los Estados o de los Municipios tiene interés el arrendamiento administrativo en cuanto hace a las prohibiciones especiales respecto de los funcionarios públicos o empleados públicos que tienen en administración esos bienes y que no pueden tomarlos en arrendamiento, siendo nulo de pleno derecho el contrato que ejecuten en contra del artículo 2411 del Código Civil y que a la letra dice: Los arrendamientos de bienes nacionales, municipales o de establecimientos públicos estarán sujetos a las disposiciones del Derecho Administrativo, y en lo que no lo estuvieren, a las disposiciones de éste Código.

Uno de los autores que se ocupa en su obra del contrato de arrendamiento, enuncia la siguiente definición del

mismo: "Acuerdo de voluntades celebrado, por una parte la Administración Pública y por la otra personas privadas o públicas, - con la finalidad de crear, modificar o extinguir una situación jurídica de interés general o en particular relacionada con los servicios públicos, que unen a las partes en una relación de estricto derecho público sobre las bases de un régimen exhorbitante del Estado.

Por el contrato administrativo se asegura el régimen de los servicios públicos o la realización de los fines - del Estado. El interés general o la utilidad pública son elementos básicos de este contrato".⁶

De la anterior definición podemos inferir las -- principales características del contrato de arrendamiento administrativo y son las siguientes: Una de las partes del contrato de referencia, siempre será el Estado o alguno de sus órganos y por la otra será indistintamente, persona privada o pública. -- siempre se estará como objetivo final, salvaguardar el interés-general y la utilidad pública.

⁶ Andrés Serra Rojas, Derecho Administrativo, tomo II, p. 439.

CAPITULO TERCERO

RELACION JURIDICA ENTRE LAS PARTES

Antes de entrar al estudio y desglose por separado de las relaciones que se originan entre las partes que intervienen en todo contrato de arrendamiento, de acuerdo a los derechos y obligaciones que le son inherentes a ambas, es de vital importancia citar los comentarios que hace un connotado jurista, a las reformas que dan origen a este trabajo, aún cuando en lo personal no estamos de acuerdo con todos sus criterios, si es conveniente hablar de ellos en virtud de que refuerza la posición del suscrito, al respecto de las hipótesis planteadas en el encabezado de este trabajo.

"En visperas de terminar su periodo ordinario de sesiones del año de 1984, el Congreso de la Unión aprobó un abigarrado paquete de reformas a 8 disímbolas leyes, o sea al Código Civil, al de Procedimientos Civiles, a la Ley Orgánica de los

Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, a la Ley del Notariado para el Distrito Federal, a la Ley del Desarrollo urbano del Distrito Federal, a la Ley de Obras Públicas, a la Ley Federal de Protección al Consumidor y a la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios del Estado.

El propósito adivinable de tales enmiendas legales, porque adolece de la falta de una necesaria exposición de motivos, presumiblemente fue rodear de protección a los inquilinos de inmuebles de habitación y mediante ello ofrecer al pueblo la imagen de un gobierno preocupado por el bienestar de las mayorías necesitadas del país.

Sin embargo, la precipitación e improvisación -- que se tuvieron al aprobar las reformas en cuestión, hizo que éstas resultaran a la postre más que adversas a los propietarios, notoriamente perjudiciales a los mismos inquilinos de inmuebles destinados a habitación.

Dentro de dicho hacinamiento de preceptos, es en el Código Civil donde se encuentran las principales innovaciones que inaugura esta solemne declaración.

Art. 2448.- Las disposiciones de este capítulo son de orden público e interés social, Por tanto son irrenunciables y en consecuencia, cualquier estipulación en contrario, se tendrá por no puesta.

Los términos que se emplean aquí son de tal generalidad que no admiten una interpretación restrictiva para darles una aplicación imperativa sólo en lo que beneficie a los inquilinos y no en aquello que se les perjudique. Donde la Ley no distinga, no podemos nosotros distinguir.

De esta premisa indiscutible se derivan muy desventajosas conclusiones para los inquilinos, es decir, para los arrendatarios de inmuebles para habitación. Unos cuantos ejemplos servirán para corroborar las nocivas consecuencias que las reformas en cuestión imponen a los inquilinos.

Si una persona hubiera tomado en alquiler para habitación un departamento por uno o varios meses, o sea por menos de un año, el nuevo artículo 2448 del Código Civil, terminantemente se lo impide al prescribir que la duración de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso por arrendador y arrendatario, de tal suerte que en este caso podría el arrendador hacer a un lado lo convenido con el inquilino y exigir que la duración del contrato se prolongue hasta completarse el año y se le pague la renta correspondiente.

Si con el fin de tener tiempo de acondicionar para su habitación una determinada localidad, conviene un inquilino con su arrendador que se le exima del pago de la renta por --

uno o varios meses después de celebrado el contrato y de que reciba dicha localidad, ningún efecto produce semejante pacto porque con el arreglo al nuevo artículo 2448 E, tiene el inquilino la obligación de pagar la renta precisamente desde el día en que recibe el inmueble objeto del arrendamiento y por ello permitirá al arrendador pasar por encima de lo pactado y exigir el pago de todas las mensualidades de rentas.

Si una persona que no tiene dinero o que no quiere deshacerse de él pretende tomar en arrendamiento para habitar una determinada localidad y arregla con el dueño de ésta en pagarle como renta una cierta cantidad de productos comestibles o permitirle el uso habitacional de otra localidad propiedad de -- aquella, el nuevo artículo 2448 D se interpone para vetar esta clase de contratos, porque quieranlo o no las partes, la renta - deberá pactarse en moneda nacional.

Si un inquilino que ha firmado ya el contrato de arrendamiento y conforme a él ha pagado la primera renta y entregado inclusive una suma en depósito de garantía y por razones de elemental seguridad pretendiera exigir al arrendador que le haga entrega inmediata de uno de los ejemplares de dicho contrato, el nuevo artículo 2448 G claramente se lo impide porque sólo hasta después de que el arrendador registre dicho contrato ante la autoridad competente del Distrito Federal, entregará al arrendatario una copia registrada del contrato, siendo por tanto meramen-

te potestativo para el arrendador desprenderse antes de uno de tales ejemplares para que sea el inquilino quien proceda a hacer ese registro.

Si un inquilino que teme por su vida y no quiere dejar a sus familiares la carga de pagar una renta gravosa para ellos, conviene con el arrendador en que termine el contrato en caso de fallecimiento de aquél, el nuevo artículo 2448 H de manera inflexible no se lo permite porque el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a casa habitación no termina con la muerte -- del arrendador ni por la del arrendatario, sino por los motivos establecidos en las Leyes y en este caso último el conyuge, él o la concubina, los hijos, los ascendientes en línea consaguinea o afinidad del arrendatario fallecido se subrojarán en los derechos y obligaciones de éste en los términos del contrato si hubieran habitado real y permanentemente en el inmueble en vida -- del arrendatario.

Y para revestir del más alto grado de solemnidad y rigidez al contrato de arrendamiento para habitación, los nuevos artículos 2448 F y 2448 L exigen a la par que la formalidad por escrito, la precisión de ciertos pormenores, la necesidad de transcribirse íntegras las disposiciones de este capítulo es decir, del texto completo de trece flamantes artículos.

Son estos los perjuicios directos que infligen a los inquilinos las inflexibles reformas al Código Civil, pero ma

yores aún son los perjuicios indirectos que asientan dichas innovaciones a los inquilinos de inmuebles para casa habitación particularmente con el apenas enunciado y no reglamentado derecho - del tanto para el caso de venta de este tipo de inmuebles que se crea en favor de todos los inquilinos a condición sólo de que es té al corriente en el pago de la renta.

Este original derecho del tanto se encuentra previsto en la forma siguiente:

Art. 2448 I.- Para los efectos de este capítulo - el arrendatario si está al corriente en el pago de la renta, ten drá derecho a que, en igualdad de circunstancias, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble, asimis mo tendrá el derecho del tanto en caso de que el propietario - quiera vender la finca arrendada.

Art. 2448 J.- El ejercicio del derecho del tanto - se sujetará a las siguientes reglas:

I.- En todos los casos el propietario deberá dar-aviso en forma indubitable al arrendatario de su deseo de vender el inmueble, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la compraventa.

II.- El o los arrendatarios dispondrán de 15 días para notificar en forma indubitable al arrendador su voluntad de ejercitar el derecho del tanto en los términos y condiciones de-

la oferta.

III.- En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial estará obligado a dar un nuevo aviso en forma indubitable al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de 15 días para los efectos del párrafo anterior. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo está obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea además de un diez por ciento.

IV.- Tratándose de bienes sujetos a régimen de propiedad en condominio, se aplicarán las disposiciones de Ley de la materia.

V.- Los notarios deberán cerciorarse del cumplimiento de este artículo previamente a la autorización de la escritura de compraventa.

VI.- La compraventa y su escrituración en contravención de lo dispuesto en este artículo serán nulas de pleno derecho y los notarios incurrirán en responsabilidad en los términos de la Ley de la materia. La acción de nulidad a que se refiere esta fracción prescribe a los seis meses contados a partir de que el arrendatario tuvo conocimiento de la realización del contrato.

En caso de que el arrendatario no de el aviso a -

que se refieren las fracciones II y III de este artículo preclui
rá su derecho.

En concordancia con esta última disposición fue -
adicionada con un inciso la fracción III del artículo 126 de la -
Ley del Notariado para el Distrito Federal, a fin de imponer la --
grave sanción de la suspensión del cargo al Notario que no se --
cerciore de que el vendedor cumplió con las obligaciones estable -
cidas en los citados artículos 2424 I y 2448 J, del Código Civil.

Cuando en el año de 1928 se elaboró el proyecto -
del Código Civil se propuso incluir esta disposición:

Art. 2426.- Las disposiciones legales que favorez -
can a los arrendatarios de predios urbanos no pueden renunciarse.

A la aprobación de este proyectado precepto se --
opuso el maestro de maestros, como llamara con razón Don Ignacio
García Téllez que fuera el más conocido autor del Código Civil -
vigente, a Don Manuel Borja Soriano, quien adujo como razones --
las siguientes:

El artículo 2426 dice que todas las disposiciones
legales que favorezcan a los arrendatarios de predios urbanos no
pueden renunciarse y tal parece que se trata de favorecer a los-
inquilinos aún en contra de su voluntad y aunque puedan resultar
a veces más perjudicados que beneficiados por la ayuda que el Có
digo les presta. Pero la experiencia demuestra que en la mayoría

de los casos es más benéfica la libertad de contratación que el rigorismo legal que pone trabas a esa libertad, y en el caso creemos que impedir a los inquilinos que renuncien a los beneficios que el Código les concede en esta materia, es más perjudicial -- que útil a sus intereses, además de que en la práctica pueden no ejercitar sus acciones si así les conviene.

Por tanto opinamos que este precepto no debe subsistir. (el foro, revista trimestral de Derecho y Legislación Orgánica de la Barra de Abogados Mexicana, núm. 2, 1928, tomo IX, -pág. 204).

Tan autorizada opinión fue tomada en cuenta y gracias a ella se suprimió del texto definitivo de 1932 la referida disposición. Eran aquellos tiempos en que se escuchaba y atendía la opinión de los concedores de las materias a legislar antes - de la aprobación de las leyes, a diferencia de hoy día en que de manera fulminante y sorpresiva se introducen los más grandes cambios a la legislación sin dar oportunidad al estudio y a la consulta previa de los entendidos e interesados de la población.

Recientes ejemplos de esta intempestiva forma de actuación pueden citarse en el caso de la llamada nacionalización de la banca, en el de la conversión de los dólares de los depósitos bancarios en los imaginarios y menguados mex-dólares, - en el de la sustitución del centenario y seguro régimen de libros numerados y seriados en el Registro Público de la Propiedad

y en el Registro Civil por el nuevo e inseguro sistema de hojas-sueltas y dispersas de los folios actuales, en el de la introducción de una nueva causal de divorcio equivalente al repudio romano por simple transcurso de dos años de separación de los conyuges cualquiera que sea el motivo de ella, en el de la arbitraria mutilación de la garantía constitucional para impedir la intervención del defensor cuando el acusado de un delito rinda su declaración preparatoria.

Ahora bien, con la creación del obscuro derecho del tanto en cuestión se induce a los propietarios de bienes inmuebles a no darlos en arrendamiento para habitación ni construirlos con ese fin, o bien a exigir de los interesados a alquilarlos para ese destino, exorbitantes garantías y seguridades que protejan al máximo a dicho propietario frente al posible ejercicio de ese descomunal derecho. Aparecerán así contratos de arrendamiento en que se mencionan artificiosamente un uso distinto del real de habitación, o en que se interponga una persona de confianza que funja como arrendatario para que se utilice la figura del subarriendo y se frustre así el ejercicio del referido derecho del tanto, o bien, se haga que el inquilino entregue al momento mismo de firmar el contrato una carta sin fecha en la que manifieste que ha recibido la notificación del arrendador que va a vender el inmueble arrendado y que no es su voluntad comprarlo. Ni siquiera cabría sustituir el arrendamiento por el usufructo temporal y oneroso, dado que el artículo 1005 del Código Civil concede al usufructuario el derecho del tanto con - -

idéntico alcance que el de los copropietarios.

Dejar abierto al inquilino el camino para que pueda hacer uso de tal derecho expone ciertamente al propietario -- del inmueble a muy largos y perjudiciales litigios por la falta de una completa y adecuada legislación del mismo derecho, según se pone de manifiesto a continuación.

Al efecto, si una vez notificado el inquilino -- acerca del propósito del arrendador de vender a tercera persona en determinado precio de contado la finca arrendada, simplemente contesta dentro del plazo de 15 días si acepta comprar en ese -- precio y no exhibe desde luego el importe de éste, porque este -- requisito no lo establece las reformas, sino que sólo pide se en vi e por el arrendador la documentación relativa (Título de Pro -- pi ed ad, boletas de contribuciones, certificado de no adeudo fiscal, avalúo, etc.) a un cierto notario para que prepare la es cri tura y luego al cabo de un prolongado tiempo de trámites y de pa pe leo, cuando ya el tercer interesado en comprar ha desistido de su oferta, resulta a la postre el citado inquilino con la em ba ja da de que siempre no le es posible efectuar la compra a causa de cualquier circunstancia, como sería por ejemplo que no pudo ob te ner un préstamo que espera conseguir o que no le fue posible ven de r un determinado bien de su propiedad para reunir así el impor te del precio. se produce entonces un grave daño al propietario -- en cuestión, porque se le impidió vender a quien en el momento -

oportuno efectivamente le iba a comprar el inmueble arrendado, y solo le anunció su inquilino sin garantía de ninguna especie que se proponía comprarle tal inmueble, cosa que al final de cuentas no hizo este último. Es más si posteriormente aquel mismo propietario decide vender en otro precio mayor o menor o concediendo algunas facilidades de pago a otra persona interesada tendrá de nuevo que notificar al inquilino su propósito al respecto, haciéndole saber las nuevas condiciones, para correr otra vez riesgos similares, ya que este nuevo aviso lo prescribe expresamente la fracción III del citado artículo 2448 J.

En otras palabras, este arbitrario derecho pretende poner al propietario a merced de su inquilino para que aquél sufra impunemente los efectos de la mala fe de dicho inquilino o de las ilusiones infundadas de éste para poder comprar el inmueble que habita.

Al introducirse este derecho del tanto en favor del inquilino, en la forma rigurosa en que lo hacen los nuevos artículos 2448 I y 2448 J, esto es, no a la manera del actual artículo 2447 del Código Civil como un simple derecho de preferencia concedido al arrendatario en caso de venta y como una correlativa obligación de no hacer a cargo del arrendador cuyo incumplimiento genera sólo la responsabilidad por daños y perjuicios pero no la sanción de nulidad de la venta, se crea ahora un verdadero gravámen real sobre el inmueble arrendado para habitación.

En efecto, llámese hoy día derechos reales de adquisición a aquellos gravámenes de una cosa que dan al titular, - el derecho de convertirse en propietario y dentro de ellos se -- considera cabalmente al derecho del tanto, el cual para que produzca efectos contra terceros deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

La razón de la existencia de este derecho del tanto en el caso del copropietario, del coheredero y del usufructuario que concedían ya los Códigos Civiles de 1870 y 1884 y que se conservan en el actual Código Civil, obedece a la conveniencia - social de tratar de eliminar en lo posible los conflictos que ordinariamente provoca la pluralidad de titulares de derechos reales sobre un mismo bien, de acuerdo al principio real contenido en el artículo 939 del Código Civil en el sentido de que solo -- por verdadera excepción, los que por cualquier título tienen el dominio legal de una cosa, no pueden ser obligados a conservarlo indiviso.

Ahora bien, esta razón y de justificación del derecho del tanto ciertamente no existe en favor del inquilino, toda vez que el derecho que a éste le otorga su contrato es solo - un derecho personal o de crédito en contra del arrendador y no - un derecho real sobre el inmueble arrendado, de tal manera que - el nuevo derecho real que se establece en los artículos 2448 J y 2448 I viene a construir en realidad una especie de expropiación

parcial sin indemnización en perjuicio del propietario de la finca arrendada.

Para tratar de conjurar los graves riesgos que entraña el nuevo derecho del tanto del inquilino, aquel propietario que ya tenga dentro de su inmueble a un determinado inquilino para habitación tendrá que negociar con éste y pagarle las -- más de las veces una retribución a cambio de que por escrito lehaga constar que recibió la notificación de la venta a efectuar y que no es de su voluntad comprar el inmueble de que se trata, - o de que inclusive comparezca el propio inquilino a la firma de la escritura de compraventa, para poner así también a salvo de - toda responsabilidad al Notario autorizante y puede éste hacer - constar en dicha escritura de que medio se valió para constatar el cumplimiento obligado de los citados artículos 2448 J y 2448-I.

Son éstos apenas algunos de los peligros que - -- arrastraría el propietario que diera en arrendamiento un inmueble para habitación y a ellos hay todavía que agregar otros más- como la imposibilidad del propietario de acreditar un hecho negativo, como lo es el hecho de que su inquilino después de haber - sido notificado, no manifestó nada o de probar que lo hizo el inquilino para expresar que no era su voluntad comprar el inmueble arrendado, a menos que para recabar una u otra prueba el propietario hubiere obtenido para ello, y a cambio de la consabida re-

tribución, la constancia escrita o la comparecencia personal del propio inquilino y a que antes me refiero. Este grave peligro -- existe porque en la fracción II del nuevo artículo 2448 J, solo se exige que el inquilino notifique en forma indubitable al -- arrendador su voluntad de ejercitar el derecho del tanto en los términos y condiciones de la oferta y de acuerdo con el artículo 2080 del Código Civil puede entenderse como notificación en forma indubitable no sólo la que se hace en forma judicial o ante Notario, sino también la que se lleva aún ante dos testigos. -- Bien de esta real y supuesta notificación ante testigos ¿como -- puede tener la prueba fehaciente el Notario que autbrice la escritura de compraventa a favor de un tercero, si el inquilino no extiende la constancia por escrito y no concurre él mismo a la firma de la escritura para hacer la manifestación correspondiente?. La falta de esta prueba arriesga por tanto, gravemente al Notario a concurrir en la amenazante responsabilidad de hacerse acreedor a la suspensión temporal del oficio y, sobre todo, expone al comprador a que no le registre su escritura de compraventa, porque de acuerdo con una adición que reforma también el artículo 3042 no se inscribirán las escrituras en las que se transmita la propiedad de un inmueble dado en arrendamiento, a menos que - en ellas conste expresamente que se cumplió con lo dispuesto en relación con el derecho del tanto correspondiente al arrendatario.

Este mismo comprador queda igualmente en peligro-

de que posteriormente se declare la nulidad de la compra que hizo sin que siquiera pueda protegerle el artículo 3009 del Código Civil, ya que con arreglo de la fracción VI del citado artículo 2448 J, la compraventa y su escrituración realizadas en contravención de lo dispuesto en este artículo, serán nulas de pleno derecho, razón por la cual no cabe el caso de la protección registral que establece aquel precepto a favor de quien adquiere un inmueble de la persona que aparece como dueña en el Registro Público de la Propiedad y registra su escritura de compraventa.

Es más, ni siquiera se exige en las reformas a estudio que el inquilino esté habitando efectivamente el inmueble en cuestión para que en esa forma pueda constarse que se trata de un inmueble arrendado para habitación, pues bien podría darse el caso de que existiera simplemente guardado el contrato de arrendamiento para que el inquilino por cualquier motivo hubiera no entrado a ocupar el referido inmueble.

Se estaría así en presencia de un verdadero gravamen o limitación del dominio de carácter completamente clandestino, puesto que a pesar de no inscribirse por fuerza en el Registro Público de la Propiedad, los contratos de arrendamiento para habitación, salvo los de duración mayor de seis años o con anticipo de rentas por más de tres, sin embargo, los dueños de inmuebles que en el Registro Público de la Propiedad no aparecen con semejante gravamen o limitación del dominio expondrían a los com

pradores de tales inmuebles a que posteriormente se declare la nulidad de compraventa respectivas por causas que no aparecen -- anotadas en el Registro Público de la Propiedad.

Con todo, es de advertir que el inquilino en el caso de las reformas únicamente goza del derecho del tanto, más no tiene el derecho del retracto, para que no solo se declare la nulidad de la venta hecha a favor de terceros en contravención de tales reformas, sino para que se subroge en igualdad de condiciones substituyendo a ese tercero en la compraventa de referencia. En apoyo de esta observación para excluir el derecho de retracto, es de invocarse la jurisprudencia de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación que ha distinguido con toda claridad el derecho del tanto y el derecho de retracto, en la tesis siguiente:

Acción de retracto y derecho del tanto.- Tratándose se de la enajenación que uno de los copropietarios hace en favor de un tercero extraño a la comunidad, se puede presentar dos situaciones: Cuando la venta está simplemente propalada y cuando está consumada. En el primer caso los copropietarios pueden ejercitar el derecho del tanto, que implica una venta directa del copropietario enajenante en favor del que ejercita el derecho del tanto en los términos del contrato propalado con el tercero; -- mientras que en el segundo caso, los copropietarios preferidos -- pueden ejercitar el derecho de retracto, por medio del cual el -

coparticipe actor se subroga en todos los derechos y obligaciones del comprador. (tesis num. 2 pág. 20, jurisprudencia de la Tercera Sala hasta 1965).

Si los riesgos y daños que acaban de describirse no fueron suficientes para que en el futuro ya no haya propietarios que quieran dar en arrendamiento sus bienes inmuebles para habitación, ni menos construirlos para tan ruinoso fin, hay -- otras circunstancias todavía de mayor gravedad y peligro.

Es un hecho que actualmente la inmensa mayoría de arrendamientos para habitación son de departamentos de un edificio y solo excepcionalmente de casas solas, de tal suerte que -- cuando el propietario de un edificio de departamentos decida venderlos tendrá que notificar a cada uno de los distintos inquilinos de dicho edificio y multiplicar así los riesgos e inconvenientes antes indicados, puesto que este supuesto de pluralidad de inquilinos, se refiere la fracción II del artículo 2448 J, -- cuando expresa que: el o los arrendatarios dispondrán ...

Todo lo expuesto pone de relieve que las reformas en cuestión del Código Civil lejos de beneficiar a los inquilinos ha sido en notorio perjuicio de ellos, bien sea porque impone de manera relativa un modelo rígido de contrato que no puede modificarse aunque sea por favorecer al inquilino, porque con -- arreglo al nuevo artículo 2448, se trata de disposiciones de orden público e interés social, que son irrenunciables al grado de

que cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta, o bien sea porque no habría propietario cuerdo, mediante previsor o sensato, que quiera convertir gratuitamente a su inquilino en una especie de copropietario, dotándolo del peligrosísimo derecho del tanto propio sólo de los verdaderos condueños o de los coherederos de sucesión, de tal manera que las reformas en cuestión han resultado lo que en el lenguaje del futbol o deporte de moda, se conoce hoy en día con el nombre de un verdadero autogol.

Ni el empirismo ni la demagogia y menos aún el empleo del alfabeto para que un sólo artículo prolifere en tantos preceptos cuantas letras tiene el abecedario puede hacer que una ley que a la vez que proteja a los inquilinos, impulse a los propietarios a construir localidades para habitación y para darlas en arrendamiento para ese destino".⁷

Sosteníamos al iniciar el presente capítulo que no estábamos de acuerdo con la totalidad de puntos de vista vertidos por el autor que se precisa, en su comentario que hace a las reformas del 7 de febrero de 1985 para casa habitación pero indudablemente en algunos de ellos, sus razonamientos son válidos, diremos porque:

⁷ R. Sánchez Medal, la Nueva Ley de Arrendamientos para Casa Habitación, p. 1-28.

El objetivo principal de las reformas en comentario, es la de tutelar los derechos del arrendatario como también persiguen el objetivo de combatir el problema inquilinario en la Ciudad de México, mismo que en la actualidad resulta lasterantedebido al alto índice de personas carentes de vivienda propia en esta Ciudad y que es precisamente una de las causas reales que orillo al legislador a crear las reformas en comento, estos objetivos desafortunadamente no se cumplen precisamente por la insuficiencia de las mismas, y lejos de armonizar y regular adecuadamente las relaciones que se dan entre arrendador y arrendatario las complica, como resulta con la innovación en el Código Civil del artículo 2448 J, mediante el cual se regula el derecho del tanto en favor del inquilino y que a la postre resulta un verdadero gravamen para la propiedad privada de inmuebles dedicada al alquiler de casa habitación, por lo complicado que resulta su manejo en la práctica y las consecuencias negativas para el casero que pueden acarrear el mal manejo o uso del mismo por parte del inquilino. Criterio que compartimos con el autor citado, en virtud de que la mayoría de las personas que tienen necesidad de celebrar contrato de arrendamiento para casa habitación, en su carácter de inquilinos, no tienen el potencial económico como para hacer ejercicio del derecho del tanto que la ley les concede, -- pues si lo tuvieran comprarían directamente la vivienda a habitar, y por el contrario si nos podemos encontrar con inquilinos que pudieran hacer valer o intentaron hacer valer este derecho -

con el único fin de perjudicar al arrendador, por lo embarazoso y gravoso del problema que pudiera originarse en ese caso.

De la misma manera estamos de acuerdo con el Profesor Sánchez Medal en el sentido de que lejos de beneficiar al inquilino el derecho del tanto lo perjudica indirectamente, ya que él mismo, desalienta a la iniciativa privada a invertir en el campo de la construcción de vivienda dedicadas al alquiler de casa habitación y precisamente la carencia de éstas es uno de -- los factores que dan origen al problema inquilinario en esta Ciudad.

Por lo que respecta a los restantes comentarios -- que hace el mismo autor y en los que manifiesta otros posibles -- perjuicios al inquilino el de la voz considera que resultan irrelevantes por las siguientes consideraciones:

En la actualidad la mayoría de los arrendatarios -- se preocupan por la permanencia continua en la localidad arrendada, es decir, la seguridad de seguir habitando la vivienda después de la fecha de vencimiento del contrato celebrado, mediante la celebración de uno nuevo, pues es visto en la práctica que la arma de presión favorita del arrendador en contra del inquilino -- es la de lanzar a este último de la localidad arrendada y en la práctica es una minoría insignificante de personas que actualmente requieren celebrar un contrato de arrendamiento para habitación por un plazo menor al fijado por la ley y para el caso de --

que algún inquilino se viera en la necesidad de desalojar la habitación arrendada antes del término que la ley señala y que es de un año, ésto resulta benéfico para el arrendador, en virtud de la fuerte demanda e insuficiente oferta en materia de viviendas para alquiler, pues este último está en condiciones de celebrar un nuevo contrato de arrendamiento con persona distinta y así, fijan a su libre arbitrio el nuevo precio de la renta a pagar sin más tope a su voracidad que su conciencia, dado que ésta es una de las graves omisiones de las reformas que dan origen al presente trabajo. Al no contemplar alguna regla o tarifa que permitan tasar prudentemente la renta inicial a pagar, ya que si -- las mismas contemplan el aumento máximo permitido a la renta en caso de celebración de un nuevo contrato entre las mismas partes, porque no contemplarlo cuando se trata de inquilino distinto en nuevo contrato.

Asimismo resulta irrelevante que las reformas contemplen que el precio de alquiler se pague precisamente en moneda nacional, ya que de hecho en la práctica así se hace y en la actualidad son poquísimas las personas que necesitarían, en esta Ciudad pagar su renta en especies.

En cuanto que resulte permicioso para el inquilino el hecho de que el arrendamiento no termine con la muerte del mismo es falso ya que para la familia resulta beneficioso subrogarse en los derechos del difunto y tener la seguridad de se-

como la localidad arrendada en los mismos términos que lo venía haciendo antes de la muerte del titular del contrato.

3.1 ANTERIOR A LAS REFORMAS DEL 7 DE FEBRERO DE 1985.

La relación jurídica de las personas que intervienen en todo contrato de arrendamiento para casa habitación hasta antes de las reformas de referencia, las estudiaremos de la siguiente manera.

3.1.1 SITUACION DEL ARRENDADOR

3.1.1.1 DERECHOS

En este punto cabe mencionar que en cuanto a los derechos del arrendador en todo contrato de arrendamiento cuyo objeto sea el de casa habitación, anteriores a las reformas que se comentan, siguen siendo exactamente los mismos en el Código Civil reformado, posteriormente al 7 de febrero de 1985 y se encuentran contemplados en el Libro Cuarto, Segunda Parte, Título Sexto, Capítulo Segundo del Código precitado. A continuación se citan y comentan los artículos que contemplan derechos para el arrendador.

Después de una revisión minuciosa nos encontramos con que, los preceptos que contemplan prerrogativas para el --

arrendador son las siguientes:

Art. 2415.- El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del arrendador, a la brevedad posible la necesidad de las reparaciones, bajo pena de pagar los daños u perjuicios que su omisión cause.

Este artículo no requiere mayor explicación dada la claridad de su redacción y contempla el derecho que se le dá al arrendador, de accionar en contra del inquilino en caso de -- que éste no lo ponga oportunamente al tanto de las reparaciones-urgentes que haya que hacer a la vivienda arrendada.

Art. 2419.- El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del propietario, en el más breve tiempo posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o abiertamente prepare en la cosa arrendada, su pena de pagar los daños y perjuicios que cause con su omisión. Lo dispuesto en este artículo no priva al arrendatario el derecho de defender, como poseedor, la localidad arrendada.

Del anterior artículo se desprende el derecho que tiene el arrendador de que se le ponga en conocimiento, sin demora de todo daño o perjuicio que se le quiera causar en su propiedad dada en arrendamiento, a cargo del inquilino en consecuencia de no darse el aviso a que esta obligado, el artículo de referencia faculta al arrendador para reclamar los posibles daños-

que se ocasionen por la omisión del inquilino.

Art. 2422.- Si al terminar el arrendamiento hubiere algún saldo a favor del arrendatario, el arrendador deberá de volverlo inmediatamente, a no ser que tenga algún derecho que -- ejercitar contra aquél; en este caso depositará judicialmente el saldo referido.

Indirectamente este artículo contempla un derecho para el arrendador, mismo que se traduce en que si el arrendador al terminar la relación contractual, tiene alguna acción que -- ejercitar en contra del inquilino, el mismo precepto lo faculta para retener el saldo a favor del inquilino previo depósito judicial que se haga de él. Dicho saldo se puede originar en el caso de que el inquilino haya hecho pago anticipado de todas las mensualidades pactadas como duración del contrato de arrendamiento y que el mismo decida terminar con el contrato anticipadamente y reclame por ese hecho la devolución de las mensualidades en que ya no habite la localidad arrendada.

El mismo derecho del arrendador se puede desprender en el caso de que el arrendatario haya ocasionado daño y -- perjuicios a la vivienda, más allá del deterioro normal que causa el uso de la misma.

3.1.1.2 OBLIGACIONES.

Las mismas estan contempladas en los artículos -- que van del 2412 al 2424 del Código Civil, con excepción de los preceptos que como ya vimos contemplan derechos para el casero.-- A continuación se citan los artículos que contienen obligaciones para el arrendador:

Art. 2412.- El arrendador está obligado, aunque - no haya pacto expreso.

I.- A entregar el arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquel que por su misma naturaleza estuviere destinada.

II.- A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparación urgente e indispensable.

IV.- A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato.

V.- A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos anteriores al arrendamiento.

Art. 2413.- La entrega de la cosa se hará en el - tiempo convenido; y si no hubiere convenio, luego que el arrendador fuere requerido por el arrendatario.

Art. 2416.- El arrendador no puede durante el arrendamiento, mudar de forma a la cosa arrendada, ni intervenir en el uso legítimo de ella, salvo en el caso designado, en la fracción III del artículo 2412.

Art. 2416.- Si el arrendador no cumpliere con hacer las reparaciones necesarias para el uso a que esté destinada la cosa, quedará a elección del arrendatario rescindir el contrato de arrendamiento u ocurrir al juez para que estreche al arrendador el cumplimiento de su obligación, mediante el procedimiento rápido que establece el Código de Procedimientos Civiles.

Art. 2420.- Si el arrendador fuere vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada, puede el arrendatario reclamar una disminución en la renta o la rescisión del contrato y el pago de los daños y perjuicios que sufra.

Art. 2421.- El arrendador responde los vicios o defectos de la cosa arrendada que impidan el uso legítimos de ella, aunque él no las hubiera conocido o hubiesen sobrevenido en el curso del arrendamiento, sin culpa del arrendatario. Este puede pedir la disminución de la renta o la rescisión del contrato, salvo que se pruebe que tuvo conocimiento antes de celebrar el contrato, de los vicios o defectos de la cosa arrendada.

Art. 2423.- Corresponde al arrendador pagar las mejoras hechas por el arrendatario.

I.- Si se trata de mejoras útiles y por culpa del arrendador se rescindiere el contrato.

II.- Si en el contrato, o posteriormente lo autorizó para hacerlas y se obligó a pagarlas.

III.- Cuando el contrato fuere por tiempo indeterminado, si el arrendador autorizó al arrendatario para que hiciera las mejoras y antes de que transcurra el tiempo necesario para que el arrendatario quede compensado con el uso de las mejoras de los gastos que hizo, da el arrendador por concluido el arrendamiento.

Así tenemos que, técnicamente no podemos decir -- que los artículos 2417, 2418 y 2424, contemplan alguna obligación para el arrendador. El artículo 2417 es propiamente un complemento del 2416, al darle facultades al Juez sobre el pago de los daños y perjuicios que se puedan ocasionar por falta de reparaciones oportunas a cargo del arrendador y a las cuales le cons^utriñe el artículo que al último se cita.

El artículo 2418 constituye propiamente una excepción a la fracción IV del artículo 2423 en sus fracciones II y - III.

3.1.2 SITUACION DEL ARRENDATARIO

3.1.2.1 DERECHOS.

Estos son abarcados por los artículos que van del 2425 al 2447, del Código en comento, veamos cuales de estos artículos efectivamente los contienen.

Art. 2426.- El arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba la cosa arrendada, - salvo pacto en contrario.

Art. 2427.- La renta será pagada en el lugar convenido, y a falta de convenio, en la casa habitación o despacho del arrendatario.

Art. 2428.- Lo dispuesto en el artículo 2422, respecto del arrendador, regirá en su caso respecto del arrendatario.

Art. 2431.- Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento, si éste dura más de dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato.

Art. 2432.- Si solo se impide en parte el uso de la cosa, podrá el arrendatario pedir la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos, a no ser que las partes opten por la rescisión del contrato, si el impedimento dura el tiempo fijado en el artículo anterior.

Art. 2434.- Si la privación del uso proviene de -

la evicción del predio, se observará lo dispuesto en el artículo 2431, y si el arrendador procedió con mala fe, responderá también de los daños y perjuicios.

2445.- El arrendatario que por causa de reparaciones pierda el uso total o parcial de la cosa, tiene derecho a no pagar el arrendamiento, pedir la reducción de ese precio o la rescisión del contrato, si la pérdida del uso dura más de dos meses en sus respectivos casos.

Art. 2446.- Si la misma cosa se ha dado en arrendamiento separadamente a dos o más personas y por el mismo tiempo, prevalecerá el arrendamiento primero en fecha: si no fuere posible verificar la prioridad de ésta, valdrá el arrendamiento del que tiene en su poder la cosa arrendada.

Si el arrendamiento debe ser inscrito en el Registro sólo vale el inscrito.

Art. 2447.- En los arrendamientos que han durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene éste derecho si está al corriente en el pago de sus rentas a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento de la finca. También gozará del derecho del tanto si el propietario quiere vender la finca arrendada aplicándole en lo conducente lo dispuesto en los artículos 2404 y 2405.

Así queda claro que, del capítulo del Código Civil que contiene los derechos y obligaciones del inquilino los primeros únicamente están abarcados por los artículos que se mencionan.

De los preceptos antes mencionados, la mayoría no requieren mayor explicación en virtud de la claridad del derecho que invocan, con excepción del artículo 2447, que contiene los derechos de preferencia y del tanto a favor del arrendatario y que a la postre resulta repetitivo con el artículo 2448 K, además de tener relación directa con el 2448 J, que es el que reglamenta el derecho del tanto y mediante el cual se detectan los signos de improvisación y ligereza de las reformas abordadas, ya que el legislador al crear nuevos artículos al Código Civil en los que se regulan los derechos señalados en favor del inquilino, se tenía necesariamente que abrogar o adicionar los ya existentes, cosa que no se hizo originandose la repetición de los preceptos que se mencionan.

3.1.2.2 OBLIGACIONES

Veamos que artículos del Capítulo que se menciona en el apartado anterior contiene las obligaciones que corren a cargo del arrendatario.

Art. 2425.- El arrendatario está obligado:

I.- A satisfacer la renta en la forma y tiempo --
convenidos.

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

III.- A servirse de la cosa solamente para el uso
convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella.

Art. 2429.- El arrendatario está obligado a pagar
la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrenda-
da.

Art. 2430.- Si el precio del arrendamiento debie-
re pagarse en frutos y el arrendatario no los entregare en el --
tiempo debido está obligado a pagar en dinero el mayor precio --
que tuvieran los frutos durante el tiempo convenido.

Art. 2435.- El arrendatario es responsable del in
cendio a no ser que provenga de caso fortuito, fuerza mayor o vi
cio de construcción.

Art. 2437.- Cuando son varios los arrendatarios -
y no se sabe donde comenzó el incendio, todos son responsables -
proporcionalmente a la renta que paguen, y si el arrendador ocu-
pa parte de la finca, también responderá proporcionalmente a la-
renta que a esta parte fijen peritos. Si se prueba que el incen-

dio comenzó en la habitación de uno de los inquilinos, solamente éste será el responsable.

Art 2438.- Si alguno de los arrendatarios prueba que el fuego no pudo comenzar en la parte que ocupa, quedará libre de responsabilidad.

Art. 2439.- La responsabilidad en los casos que tratan los artículos anteriores comprende no solamente el pago de los daños y perjuicios sufridos por el propietario, sino el de los que se hayan causado a otras personas, siempre que provengan directamente del incendio.

Art. 2440.- El arrendatario que va a establecer en la finca arrendada una industria peligrosa, tiene obligación de asegurar dicha finca contra el riesgo probable que origine dicha industria.

Art. 2441.- El arrendatario no puede sin consentimiento expreso del arrendador, variar la forma de la cosa arrendada; si lo hace debe, cuando la devuelva, restablecerla al estado en que la reciba, siendo, además responsabilidad de él de los daños y perjuicios.

Art. 2442.- Si el arrendatario ha recibido la finca con expresa descripción de las partes de que se compone debe devolverla, al concluir el arrendamiento, tal como la recibió, -

salvo lo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el -- tiempo o por causa inevitable.

Art. 2443.- La ley presume que el arrendatario -- que recibió la cosa arrendada sin la descripción expresada en el artículo anterior la recibió en buen estado, salvo la prueba en-contrario.

Art. 2444.- El arrendatario debe hacer las repara- ciones de aquellos deterioros de poca importancia, que regular-- mente son causados por las personas que habitan el edificio.

Con la trascripción de los anteriores artículos, - en el presente apartado han quedado precisadas las obligaciones- a cargo del arrendatario hasta antes de las reformas del 7 de fe- brero de 1985, quedando únicamente por anotar, que lo señalado - por el artículo 2430 ya no es de observancia en la actualidad en virtud de que el artículo 2448 D, creado con las reformas, en su párrafo primero, ordena que la renta debe estipularse en moneda- nacional, quedando excluidas las prácticas de pagar la renta con géneros.

Hasta aquí los derechos y obligaciones para ambas partes que intervienen en todo contrato de arrendamiento, conte- nidas en el Código Civil hasta antes de las reformas aludidas, - haciendo la aclaración que hasta esa fecha no existían, como en- la actualidad, reglas específicas que tuvieran aplicación en - -

arrendamientos para fincas urbanas destinadas a casa habitación, sino que la ley las contemplaba de una manera general para cualquier tipo de arrendamiento.

3.2 POSTERIOR A LAS REFORMAS.

Antes de empezar a hablar de los derechos y obligaciones, que las reformas del 7 de febrero de 1985 les confiere a las partes que intervienen en todo contrato de arrendamiento - para casa habitación, conviene señalar el capítulado que las contiene por ser la parte medular de este trabajo y porque además - algunos de los preceptos son simple repetición de otros ya existentes en la ley de antes de las reformas, como lo veremos más adelante.

Art. 2448.- Las disposiciones de este capítulo -- son de orden público e interés social. Por tanto son irrenunciables y en consecuencia, cualquier estipulación en contrario se -- tendrá por no puesta.

Art. 2448 A.- No deberá darse en arrendamiento -- una localidad que no reuna las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la ley de la materia.

Art. 2448 B.- El arrendador que no haga las obras que ordene la autoridad sanitaria correspondiente como necesarias para que una localidad sea habitable e higiénica, es responde

sable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por -- esa causa.

Art. 2448 C.- La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación se rá de un año forzoso para arrendador y arrendatario, que será - prorrogable, a voluntad del arrendatario, hasta por dos años más siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las ren tas.

Art. 2448 D.- Para los efectos de este capítulo - la renta deberá estipularse en moneda nacional.

La renta solo podrá ser incrementada anualmente - en su caso el aumento no podrá exceder del 85% del incremento -- porcentual, fijado al salario mínimo general del Distrito Fede-- ral en el año en que el contrato se renueve o se prorrogue.

Art. 2448 E.- La renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio, por meses vencidos.

El arrendatario está obligado a pagar la renta -- desde el día en que recibe el inmueble objeto del contrato.

Art. 2448 F.- Para los efectos de este capítulo - el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputará al arrendador.

El contrato deberá contener, cuando menos las si-

güentes estipulaciones:

I.- Nombre del arrendador y arrendatario.

II.- La ubicación del inmueble.

III.- La descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para uso y goce del mismo, así como el estado que guarda.

IV.- El monto de la renta.

V.- La garantía, en su caso.

VI.- La mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado.

VII.- El término del contrato.

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

Art. 2448 G.- El arrendador deberá registrar el contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal. Una vez cumplido este requisito, entregará al arrendatario una copia registrada del contrato.

El arrendatario tendrá acción para demandar el registro mencionado y la entrega de la copia del contrato.

Igualmente el arrendatario tendrá derecho para re

gistrar su copia del contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal.

Art. 2448 H.- El arrendamiento de fincas urbanas-- destinadas a la habitación no termina por la muerte del arrendador ni por la del arrendatario, sino sólo por los motivos esta-- blecidos en las leyes.

Con exclusión de cualquier otra persona, el cón- yuge, él o la concubina, los hijos, los ascendientes en línea -- consaguínea o por afinidad del arrendatario fallecido se subroga rán en los derechos y obligaciones de éste, en los mismos térmi- nos del contrato, siempre y cuando hubieran habitado real y per- menentemente el inmueble en vida del arrendatario.

No es aplicable lo dispuesto por el párrafo ante- rior a las personas que ocupen el inmueble como subarrendatarios, cesionarias o por otro título semejante que no sea la situación- prevista en este artículo.

Art. 2448 I.- Para los efectos de este capítulo - el arrendatario, si está al corriente en el pago de la renta ten drá derecho a que, en igualdad de circunstancias, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble.

Asimismo, tendrá el derecho del tanto en caso de- que el propietario quiera vender la finca arrendada.

Art. 2448 J.- El ejercicio del derecho del tanto-
se sujetará a las siguientes reglas:

I.- En todos los casos el propietario deberá dar-
aviso en forma indubitable al arrendatario su deseo de vender el
inmueble, precisando el precio, términos, condiciones y modalidad
des de la compraventa.

II.- El o los arrendatarios dispondrán de quince-
días para notificar en forma indubitable al arrendador su volun-
tad de ejercitar el derecho del tanto en los términos y condicion
es de la oferta.

III.- En caso de que el arrendador cambiara cual-
quiera de los términos de la oferta inicial estará obligado a --
dar un nuevo aviso en forma indubitable al arrendatario, quien -
a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de quince --
días para los efectos del párrafo anterior. Si el cambio se re--
fiere al precio, el arrendador sólo está obligado a dar este nuev
vo aviso cuando el incremento o decremento sea de más de un diez
por ciento.

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

V.- Los notarios deberán cerciorarse del cumpli--
miento de este artículo previamente a la autorización de la es--

critura de compraventa.

VI.- La compraventa y su escrituración realizada en contravención de lo dispuesto en este artículo, serán nulas de pleno derecho y los notarios incurrirán en responsabilidad en los términos de la ley de la materia. La acción de nulidad, a -- que se refiere esta fracción prescribe a los seis meses contados a partir de que el arrendatario tuvo conocimiento de la realización del contrato.

En caso de que el arrendatario no de el aviso a -- que se refieren las fracciones II y III de este artículo precluirá su derecho.

3.2.1 EN RELACION AL ARRENDADOR

3.2.1.1 DERECHOS

En cuanto a los derechos del arrendador las reformas en comentario no contemplan ninguna prerrogativa distinta a las ya comentadas y que desde siempre ha contenido el Código de la materia.

3.2.1.2 OBLIGACIONES

En este renglón, las reformas en comentario sí -- agregan nuevas obligaciones a cargo del arrendador aunque en algunos casos las mismas únicamente repiten o son idénticas en el

fondo a otros preceptos ya existentes en el Código Civil, como -
lo veremos enseguida. ○

Los artículos contenidos en las reformas y que de acuerdo a su letra contienen alguna obligación a cargo del arrendador son: el 2448 B, 2448 F, 2448 G, y el 2448 K, preceptos que para no caer en innecesarias repeticiones, sólo mencionaremos la obligación u obligaciones que contienen cada uno; el primer constrine al arrendador para que haga las obras necesarias que ordene la autoridad sanitaria para que la localidad a arrendar sea - habitable o en su defecto será responsable de los daños y perjucios que cause con su omisión; el segundo obliga al arrendador a otorgar por escrito el contrato de arrendamiento, y la falta de esa formalidad le es imputable, el tercero de los mencionados, - obliga al arrendador a registrar el contrato de arrendamiento ante la autoridad competente y por último el 2448K, constríne al - arrendador a aceptar como fiador del inquilino a aquella persona que cumpla con los requisitos que la ley señala. Cabe aclarar -- que de los preceptos aquí señalados algunos ya eran contemplados por el Código Civil, antes de las reformas, pues por ejemplo el artículo 2448B, contiene lo mismo que el artículo 2449, el artículo 2448K es igual en su primer párrafo al artículo 2450; en -- cuanto a los artículos 2448F y 2448G, las obligaciones conteni--das en ambos preceptos no estaban previstas por el Código, pero en la práctica corrían a cargo del arrendador.

3.2.2 EN RELACION AL ARRENDATARIO

En este apartado es donde las reformas parecen -- ser más amplias en virtud de que la mayoría de los artículos que las forman hacen referencia los derechos del inquilino. Cosa que detallaremos en seguida.

3.2.2.1 DERECHOS.

Los preceptos de las reformas que hacen mención -- de derechos a favor del arrendatario son los siguientes artícu-- los 2448C, 2448D, 2448G y 2448I.

El primer artículo señalado, nos dice la duración mínima de todo contrato de arrendamiento para casa habitación, -- tratándose de fincas urbanas, que será de un año forzoso para am bas partes y la prórroga a que tiene derecho todo inquilino que se encuentra al corriente en el pago de la renta y que será has-- ta por dos años, a nuestro juicio estas prerrogativas son las -- que revisten mayor importancia para el inquilino por la trascen-- dencia que tienen, ya que con estos presupuestos se le da seguri dad jurídica al inquilino de poder seguir habitando la vivienda-- una vez vencido un contrato, ya que se le concede acción para so licitar la prórroga en los términos señalados.

El artículo 2448D, nos dice expresamente cada - - cuando puede ser incrementada la renta en el contrato de arrenda

miento para casa habitación y el porcentaje máximo permitido de aumento. Este derecho resulta también importante, en virtud de que se traducen en un tope a los aumentos arbitrarios de renta que periódicamente se realizan y que antes de las reformas quedaban a discreción del arrendador, inclusive para aumentar la renta antes de la fecha señalada como vencimiento del contrato.

El artículo 2448G, en su párrafo primero obliga al arrendador a registrar ante la autoridad competente el contrato de arrendamiento. En el párrafo segundo se le concede acción al arrendatario para demandar el registro antes citado y la entrega de la copia del contrato.

En el párrafo tercero se le concede al arrendatario el derecho de registrar su copia del contrato ante la autoridad administrativa.

Estos derechos concedidos al inquilino resultan intrascendentes desde nuestro punto de vista en virtud de que el inquilino para ejercitar jurídicamente en contra de su contrario alguna acción no requiere que la copia de su contrato este registrada ante la autoridad competente y sí en cambio le resultaría gravoso en el aspecto económico acudir ante el juez para reclamar el registro antes mencionado.

El numeral 2448I, le concede al inquilino el derecho a que se le prefiera en igualdad de circunstancias en un nue

vo arrendamiento de la vivienda y al derecho del tanto en caso de que el dueño quiera vender al inmueble y para hacer uso de ese derecho, el artículo 2448J, fija las reglas a que se sujetarán las partes.

De ambos derechos, el de preferencia resulta más importante y benéfico, no así el derecho del tanto que más que una ventaja para el inquilino le resulta un perjuicio por sus efectos negativos y que en otra parte de este trabajo quedaron precisados. Decíamos que el derecho de preferencia le resulta ventajoso al inquilino en virtud de que la mayoría de las personas que celebran contrato de arrendamiento para casa habitación en su carácter de arrendatario, les es más importante seguir habitando la localidad arrendada mediante un nuevo contrato y con el aumento de ley y no ejercitar el derecho del tanto, atendiendo su situación económica.

Haciendo la aclaración que los derechos que se precisan ya eran contemplados por el Código Civil antes de las reformas, únicamente que con las reformas se reglamenta el ejercicio de esos derechos y se señalan las condiciones que se deben dar para hacerse acreedores a ellos.

3.2.2.2 OBLIGACIONES

En este apartado el único artículo creado por las reformas y que contiene obligación para el inquilino es el número

ro 2448E, y que constriñe a pagar la renta a éste por meses vencidos cuando no haya convenio o en su defecto en los plazos convenidos, haciendo la mención de que dicha obligación a cargo del inquilino ya se encontraba contenida en el Código en el artículo 2452 y que a esta fecha dicho precepto se encuentra en los mismos términos, dándose la duplicidad entre uno y otro artículo.

Asimismo, hay otros artículos contenidos en las reformas que expresamente no señalan derechos u obligaciones para las partes, pero que su interpretación si se traduce en estos presupuestos, veamoslo.

El artículo 2448, señala que las disposiciones en materia de arrendamiento son de orden público e interés social y en consecuencia son irrenunciables, siempre y cuando el arrendamiento sea para casa habitación.

El artículo 2448 A, es de carácter prohibitivo al señalar que no debe darse en arrendamiento una localidad que no reuna las condiciones de higiene y salubridad que la ley de la materia exija.

El artículo 2448 H, señala que el arrendamiento, no termina con la muerte de las partes, sino que solo por las causas que ella misma señala y que tratándose de la muerte del inquilino, sus familiares se subrogarán en sus derechos. Este precepto propiamente sí contiene un derecho para el inquilino, -

y que se traduce precisamente en la seguridad para sus familia--
res, de que después del deceso del arrendatario podrá seguir ha--
bitando la vivienda, con el único requisito de que, hubieran ocu--
pado ésta real y permanentemente en vida del inquilino.

El artículo 2448J, señala las reglas a que debe -
sujetarse las partes para el ejercicio del derecho del tanto y -
finalmente el artículo 2448L, señala la obligatoriedad de tras--
cribir expresamente todas las disposiciones contenidas en las re--
formas, en todo contrato de arrendamiento para casa habitación.--
Por lo que el mismo precepto resulta una obligación para el - --
arrendador que es el que siempre elabora el contrato de arrenda--
miento ha celebrar.

CAPITULO CUARTO

RAZON SOCIAL DEL LEGISLADOR REFORMISTA.

La instrumentación de la razón social del legislador reformista se hace a través de diferentes iniciativas de ley que hacen las diversas fracciones parlamentarias que componen la Cámara de Diputados, que son las siguientes. Las enunciaremos -- por orden de antigüedad:

A) Proyecto de iniciativa de ley en defensa del inquilino, formulada por la fracción parlamentaria del Partido Popular Socialista, presentada ante el pleno de la Cámara de Diputados en la sesión del 27 de Noviembre de 1978.

B) Ley de arrendamiento de inmuebles para el Distrito Federal, formulada por la fracción parlamentaria del Partido Auténtico de la Revolución Mexicana, presentada al pleno de la Cámara en la sesión del 21 de Septiembre de 1981.

C) Ley de la Vivienda Popular e Inquilinato para el Distrito Federal, formulada por el diputado Juan Ugarte Cortés presentada ante el pleno de la Cámara el 22 de septiembre de 1981.

D) Iniciativa de la Ley para crear, reformar, adicionar y derogar diversos artículos del Código Civil y de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Federal de Procedimientos Civiles; de las Leyes Federales de Protección al Consumidor la de Hacienda del Distrito Federal con relación al arrendamiento de inmuebles para la vivienda familiar y el arrendamiento de bienes muebles en general, formulado por diversos diputados del Partido Revolucionario Institucional, presentado al pleno de la Cámara el 14 de Diciembre de 1981.

E) Iniciativa de Ley para derogar el decreto del Ejecutivo Federal del 24 de Diciembre de 1948, por medio del cual se prorrogan por ministerio de ley y por tiempo indefinido los contratos de arrendamiento, formulada por el C. diputado Miguel Camposeco, presentada el pleno de la Cámara el 23 de diciembre de 1981.

F) Iniciativas de reformas al título sexto del Código Civil y adición del capítulo décimo, formuladas por la fracción parlamentaria del Partido Socialista de los Trabajadores, presentada al pleno de la Cámara de Diputados el día 9 de Noviembre de 1982.

G) Iniciativa de reformas al artículo 2399 del Código Civil para el Distrito Federal, formuladas por el Diputado Alberto Salgado Salgado, presentadas ante la Comisión Permanente el 16 de Febrero de 1983.

H) Iniciativa de decreto de prórroga en la vigencia de contratos de arrendamiento, formulada por el Diputado - - Héctor Ramírez Cuéllar, del Partido Popular Socialista, presenta da ante la Comisión Permanente el 27 de Abril de 1983.

I) Iniciativa de Ley Federal para controlar el -- precio de las rentas de los inmuebles destinados a habitación, - iniciativas de reformas u adiciones al título sexto del Código - de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, formulada por la fracción parlamentaria del Partido Socialista Unificado de México, presentada ante la Gran Comisión el 20 de Julio de 1983.

Con las iniciativas antes descritas se dió inicio a los trabajos de consulta que la Cámara de Diputados hizo con - diferentes Organizaciones y Asociaciones que de alguna manera es tán relacionadas con el problema inquilinario de la Ciudad de México y finalmente dieron origen a las reformas hechas al Código-Civil, tema de este trabajo.

En dichos trabajos de consulta se manejaron las - siguientes proposiciones e interrogantes:

Proposiciones específicas para la regularización-

del precio de la vivienda en arrendamiento. Renta inicial e incrementos.

Proposiciones específicas para la regularización jurídica entre arrendador y arrendatario de la vivienda en arrendamiento.

Participación del Estado en la oferta de vivienda en arrendamiento.

Regulación de los Organismos Financieros Establecidos y el Crédito para la vivienda en arrendamiento.

Proposiciones para la transformación de vivienda arrendada en vivienda propia.

Proposiciones para incrementar la oferta de vivienda en arrendamiento.

Proposiciones relativas a la vivienda en arrendamiento sujetas a rentas congeladas. Subarrendamiento.

Participación de la Procuraduría Federal del Consumidor para la ágil conciliación de las diferencias entre arrendador y arrendatario.

Estímulos Fiscales deseables para la inversión en construcción de vivienda en renta.

Después de realizados los trabajos de consulta --

por la Comisión de la Cámara de Diputados de haber revisado la legislación que en materia de arrendamiento de bienes inmuebles para casa habitación, tienen vigentes los diferentes Estados de la República y haber revisado sobre el mismo tema, legislación extranjera, los señores Diputados avocados al estudio del problema en cuestión, coinciden en determinar que la naturaleza de las normas relativas al arrendamiento de inmuebles para vivienda -- sean de origen público, que el plazo del arrendamiento sea am---plio en favor del inquilino y obligatorio para el arrendador; en establecer limitaciones a los incrementos anuales de la renta y establecer la participación de un Organó Estatal para conocer y decidir sobre las diferencias que surjan entre arrendador y -- arrendatario.

Asimismo la Comisión llegó al convencimiento de - que el problema abordado, a nivel nacional, es consecuencia de - muy diversas causas, según se atiende a las zonas urbanas o in--dustriales en donde la carencia de vivienda en arrendamiento es de mayor significación. Por lo mismo considera que pueden suge--rirse medidas homogéneas legislativas o extralegislativas o para hacerle frente al problema a nivel nacional y por lo mismo re---quiere de planteamientos singulares según la zona o la ciudad en que el problema se quiera enfrentar.

Por dichas razones se decidió limitar el estudio de la Comisión al problema más representativo de la falta de vi-

vienda en arrendamiento y que es el de la ciudad de México y su zona conurbada.

A continuación se detalla el problema inquilinario tal y como fue conocido por la Comisión Legisladora.

Características de la vivienda en arrendamiento - que se dan en la fecha en que se realizan los trabajos de la Cámara de Diputados y que finalmente dan origen a las reformas de referencia.

La carencia de vivienda en arrendamiento se convirtió en uno de los más graves problemas de la Ciudad de México que según las estadísticas afectan hasta un cuarenta por ciento de la población ya que el incremento de las rentas no corresponde a la capacidad de pago de la mayoría. De acuerdo con los datos consultados de 1980 la vivienda arrendada alcanzaba la cifra de 761 mil, 732 unidades y para 1983 las viviendas ocupadas por inquilinos se incrementaron a 903 mil, 208 unidades o sea que hubo un incremento de 19.2%, de donde se desprende que la capacidad constructora de vivienda del sector privado y del público lo han encaminado a la producción de vivienda en propiedad y no a la construcción de vivienda para arrendamiento, y que de alguna manera, ésto se conjuga con otros factores para dar origen al problema inquilinario de vivienda en virtud de que la mayoría no posee la capacidad económica para comprar vivienda al precio del

mercado y tienen que encaminar sus recursos económicos al alquiler de vivienda.

También dentro de estas características, en el análisis realizado por la Cámara de Diputados, toman en consideración el aspecto social del problema y creen que el incremento demográfico ha venido a agravar el mismo produciendo un desequilibrio en la famosa ley de la oferta y la demanda, incrementando de manera inmoderada la carencia de vivienda destinada al arrendamiento, lo que se traduce en aumento irracional de los precios del alquiler, lo que significa, que en primer término, los trabajadores tengan que ver menguados sus ingresos salariales en un 30% y probablemente hasta más y desde el punto de vista jurídico es necesario reformar la legislación que data de 1931, y que por lo tanto resulta inadecuada a las actuales circunstancias económicas y sociales.

Desde el punto de vista político la Comisión cree que el ejecutivo debe participar en la solución de ese problema, de acuerdo con los criterios que de la Cámara emanen.

4.1 NECESIDAD PRACTICA Y JURIDICA DE LAS REFORMAS.

La Comisión recoge las ideas más importantes que expresan los grupos parlamentarios a través de las iniciativas - propuestas y que ya fueron enunciadas, además se toman en consi-

deración las sugerencias hechas por las organizaciones de inquilinos, colonos propietarios, administrativos inmobiliarios, colegios de profesionistas, cámaras de industria y comercio, universidades y estudios en materia urbanística y habitacional.

En consecuencia de esto la Cámara de Diputados -- acordó diversas modificaciones al derecho común vigente para el Distrito Federal con el objeto de tutelar y proteger los derechos de los arrendatarios y al mismo tiempo armonizar las relaciones entre éstos y los arrendadores, con el propósito de conseguir mayor equidad en la relación jurídica que se establece por virtud del contrato de arrendamiento para casa habitación, asimismo la Comisión tuvo presente la necesidad de estimular la inversión en materia de construcción de casa habitación de los sectores público y privado, destinados al arrendamiento.

En consecuencia sobrevinieron reformas y adiciones a diferentes leyes y Códigos, entre los cuales se encuentran las realizadas al Código Civil para el Distrito Federal, de fecha 7 de Febrero de 1985 y que de manera genérica son las siguientes:

Se reserva el Capítulo Cuarto del Título Sexto de la segunda Parte del Libro Cuarto, para regular el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación.

Las disposiciones del Capítulo mencionado son de-

orden público e interés social y por tanto son irrenunciables.

La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, será de un año forzoso y prorrogable por dos años más, a voluntad firme del inquilino.

La renta se estipulará en moneda nacional.

Las rentas solo podrán ser aumentadas anualmente como máximo el mismo porcentaje de incremento que haya experimentado durante el último año el salario mínimo general en el Distrito Federal.

El contrato de arrendamiento deberá otorgarse por escrito.

El contrato de arrendamiento deberá registrarse ante el Departamento del Distrito Federal y se concede acción al inquilino para que se cumpla tal previsión.

El inquilino tiene derecho de preferencia para la celebración de un nuevo contrato.

El inquilino goza del derecho del tanto obligatorio, en caso de que el propietario desee vender la finca arrendada, sin necesidad de antigüedad en el arrendamiento.

En todo contrato de arrendamiento para habitación

será obligatorio que el documento contenga íntegras las disposiciones del capítulo cuarto.

De lo anterior podemos afirmar que la necesidad - práctica y jurídica de las reformas en comento se desprende del análisis hecho por la Cámara de Diputados, de las diversas iniciativas de ley, hechas por las fracciones parlamentarias ya señaladas y del cual se deducen todas las proposiciones que se pretendía fueran tomadas en cuenta al momento de legislar sobre el particular, dichas proposiciones han quedado enlistadas al inicio del presente capítulo, circunstancia que finalmente no sucedió, por motivos que se desconocen, dándose finalmente, las hipótesis que se plantean en el encabezado del presente trabajo y -- que por razones de esquema, se mencionarán al momento de concluir esta tesis.

4.2 CONSECUENCIAS DE HECHO Y DE DERECHO.

En las consecuencias de hecho y de derecho, que se desprenden de las reformas aludidas, podemos señalar desde -- nuestro particular punto de vista, que, en el campo jurídico, -- las mismas, significan un avance en la regulación armónica de -- las relaciones que se dan entre las partes que intervienen en la celebración de un contrato de arrendamiento para casa habitación en virtud de que el legislador reformista pretende poner en un -- campo de igualdad al arrendador y arrendatario, tutelando los de

rechos de este último, poniendo tope a la voracidad del arrendador, señalando un máximo como incremento a la renta al celebrar un nuevo contrato.

Asimismo, le da seguridad jurídica al inquilino, en cuanto a la permanencia en la localidad arrendada, al señalar plazo forzoso para la celebración del contrato de arrendamiento y que el mismo puede ser prorrogable a elección del inquilino.

Mientras que en la práctica, es decir, en las consecuencias de hecho, el problema inquilinario, lejos de ser abolido ha aumentado, precisamente por que las reformas de referencia, no contienen todas las proposiciones que sí fueron analizadas y estudiadas en los trabajos realizados por la Comisión Legislativa, con anterioridad a la fecha de la creación de las reformas, y que son entre otras: la regularización del precio inicial de la vivienda en arrendamiento, medidas para incrementar la oferta de vivienda en arrendamiento, estímulos fiscales deseables para la inversión en construcción de vivienda en arrendamiento y proposiciones específicas para la regularización jurídica entre arrendador y arrendatario.

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

PRIMERO.- Se puede afirmar que las reformas aludidas, si resultan insuficientes desde los dos puntos de vista que se proponen en el encabezado de este trabajo; desde el punto de vista práctico, se pudo observar, que no tan solo no disminuyó - el problema inquilinario en esta Ciudad, sino por el contrario - se agravó en el sentido de que el número de juicios ventilados - en el Tribunal Superior de Justicia, en materia de arrendamiento para casa habitación, aumentó con relación a la fecha anterior a 1985, hasta en un cuarenta por ciento, según cifras confiables - del mismo Tribunal.

Mientras que desde el punto de vista jurídico, -- también se concluye que resultan insuficientes, pues no contemplan todas las situaciones que se presentan en la relación arrendador-arrendatario y que consiste en la omisión por parte de las reformas de, las pas proposiciones hechas por los grupos parla-

mentarios, ante la Cámara de Diputados y que en otros apartados de este trabajo han quedado señaladas, pero la omisión más grave cometida, según nuestro juicio, es el de no contemplar la regulación del precio inicial a pagar por concepto del arrendamiento de una vivienda, atendiendo siempre a las características de esta, como son: el estado de conservación, ubicación y servicios con que cuenta, no obstante que tal situación si fue prevista en los trabajos previos realizados por el legislador reformista, dejando la regulación del susodicho precio, al arbitrio del arrendador, dejando al arrendador en un plano de desigualdad para el inquilino.

SECUNDO.- Creemos que la regulación del precio -- inicial si era factible introducirlo en las reformas que se abor dan, desde un punto de vista práctico y jurídico, considerandolo además, como un elemento nuevo, encaminado a armonizar las relaciones entre las partes y como un instrumento para tutelar los derechos del inquilino, que es a la postre, el espíritu de la -- nueva ley. Para demostrar lo anterior, diremos que si el legisla dor fue capaz de introducir un tope legal en los incrementos de renta, como lo es el artículo 2448D, segundo párrafo, del Código Civil, por que no contemplar la regulación de la renta ini--- cial en los términos comentados.

TERCERO.- También es prudente señalar que, sobre el problema inquilinario, en la Ciudad de México, inciden además

otros factores, como son: El exceso de población en un espacio geográfico reducido y la casi nula inversión en el campo de la construcción de viviendas para arrendamiento, por parte de la -- Iniciativa Privada y del Estado, inversión esta que se ve aún -- más desalentada con motivo de las reformas, como acertadamente -- lo señala el Lic. Ramón Sánchez Meda, criterio que compartimos -- y que se hace ver en el apartado correspondiente.

CUARTO.- Finalmente nos queda anotar que las reformas en comento, aunque insuficientes e improvisadas, indudablemente que significan un avance en la solución del problema inquilinario en virtud de que intenta ubicar en un plano de igualdad, al arrendador y arrendatario, pero para que éstas resulten completas y acertadas, es necesario que se tomen en consideración los criterios de los grupos sociales que de alguna manera -- tienen relación directa con el problema. La Ley como el hombre -- es imperfecta pero perfectible.

BIBLIOGRAFIA

- 1.- Sánchez Medal Ramón.
De los contratos Civiles.
México, Eds. Editorial Porrúa,
1973, 445 p.
- 2.- Rojina Villegas Rafael,
Compendio de Derecho Civil,
México, Eds. Editorial Porrúa,
tomo IV, 1981, 510 p.
- 3.- Serra Rojas Andrés,
Derecho Administrativo,
México, Eds. Editorial Porrúa,
tomo II, 1981, 701 p.
- 4.- Petit Eugene,
Tratado Elemental de Derecho Romano
México, Eds. Cárdenas editor y distribuidor,
Traducc, Manuel Rodríguez Carrasco,
1980, 762 p.
- 5.- Gutiérrez y González Ernesto,
Derecho de las obligaciones
México, Eds. Cajica S.A.
1981, 946 p.
- 6.- Sánchez Medal Ramón,
Comentarios a reformas en materia de
arrendamiento del 7 de febrero de 1985.
México, Eds. Editorial Porrúa,
1978, 115 p.
- 7.- Domínguez del Río Alfredo,
El contrato de arrendamiento y su proyección
en juicio,
México, Eds. Editorial Porrúa,
1978, 115 p.
- 8.- Zamora y Valencia, Miguel Angel
Contratos Civiles.
México, Eds. Porrúa S.A. 1981,
309 p.

- 9.- Medina Cruz Raúl,
Decretos sobre arrendamientos urbanos,
México, Eds. UNAM, 1952, 59 p.
- 10.- Sánchez Medal Ramón.
La nueva Ley sobre arrendamientos para casa
habitación,
México, Eds. Esfinge, 1985, 30 p.
- 11.- Bregon y Llanos Antonio,
Aspectos jurídico, social y económico de
la relación arrenditicia urbana,
Madrid, Eds. Reus, 1961, 46 p.
- 12.- Gerts Manero, Federico
La vivienda congelada en el D.F.³
México, Eds. Porrúa, 1970, 76 p.
- 13.- Sandler Girban, Héctor R.
Alquileres e inflación
México, Eds. Jus. 1977, 244 p.
- 14.- López Amo Marín, José Luis
Nuevas orientaciones en materia de arrendamientos
urbanos.
México, Eds. Dirección de estudios de Derecho
Privado, UNAM, 1962, 176 p.
- 15.- Código Civil
México, Eds. Porrúa, 1986, 682 p.
- 16.- Diario de los Debates
México, año III, Tomo III, número 47
Eds. Cámara de Diputados, 1981.
- 17.- Diario de los debates.
México, Eds. Cámara de Diputados, año I,
tomo I, número 8, 1983.
- 18.- Diario de los debates
México, Eds. Cámara de Diputados, año I
tomo I, número 29, 1983.

- 19.- Diario de los Debates
México, Eds. Cámara de Diputados, Año I
tomo I, número 17, 1983.

- 20.- Diario de los debates
México, Eds. Cámaras de Diputados, año III,
tomo III, número 10, 1981.