

35
24

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO



FACULTAD DE DERECHO



FACULTAD DE DERECHO
SECRETARIA AUXILIAR DE
EXAMENES Y PROFESIONALES

LAS REFORMAS AL CODIGO CIVIL DEL
DISTRITO FEDERAL EN MATERIA DE
ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO DE SIETE
DE FEBRERO DE 1985.

T E S I S

QUE PARA OPTAR AL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :

JORGE JESUS ALVAREZ OTERO



TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

1990



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis está protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

LAS REFORMAS AL CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA-
DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO DE SIETE DE FEBRERO DE 1985.

CAPITULO I

ESTRUCTURA JURIDICA DEL ARRENDAMIENTO PAG. 3.

A).- CONCEPTO.

B).- EFECTOS DEL ARRENDAMIENTO.

C).- PARTES EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

CAPITULO II

REPERCUSIONES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN RELACION
CON EL DERECHO A LA VIVIENDA PAG.26.

A).- CARACTER SOCIAL.

B).- CARACTER ECONOMICO.

C).- CARACTER POLITICO.

CAPITULO III

LAS REFORMAS A LA LEY SUSTANTIVA PARA EL DISTRITO FE
DERAL DE 1985. PAG.42.

A).- ANALISIS DE LAS REFORMAS.

B).- COMENTARIOS.

CAPITULO IV

CALIDAD ECONOMICA DE ARRENDADORES Y DE ARRENDATARIOS,
EN NUESTRO AMBITO SOCIAL. PAG.65..

CAPITULO V

OBSERVACIONES SOBRE LA FALTA DE FUNDAMENTACION, AL
EMITIRSE LAS REFORMAS DE 1985. PAG.72.

CAPITULO VI

CONCLUSIONES. PAG.84.

BIBLIOGRAFIA.

LEGISLACION.

P R O E M I O

En las últimas décadas, el contrato de arrendamiento respecto de bienes inmuebles, se ha convertido en uno de los actos jurídicos, que con mayor frecuencia se celebran. Esta tendencia es muy notoria en el Distrito Federal, dada la constante afluencia de individuos que abandonan sus lugares de origen en busca de oportunidades que les permitan subvenir o satisfacer sus necesidades económicas y por tal virtud, las legislaturas locales, por encomienda del ejecutivo respectivo han reformado sus Códigos Civiles, en vigor, pretendiendo equilibrar la relación contractual formada por el arrendador y el arrendatario, sin obtener hasta la fecha los resultados apetecidos. como se verá en los apartados correspondientes que integran este trabajo.

Así mismo se retoman y analizan los conceptos doctrinales que definen y clasifican al acto jurídico en cuestión.

C A P I T U L O I

a) ESTRUCTURA JURIDICA DEL ARRENDAMIENTO

El Contrato de Arrendamiento, es el acto jurídico, por virtud del cual una persona llamada arrendador, se obliga a transmitir o enajenar de manera temporal el uso, o el uso y goce al mismo tiempo de una cosa a otra persona llamada arrendatario, quien a su vez se obliga a pagar a aquella un precio cierto, a título de contraprestación por el derecho de uso, o uso y goce de la cosa,

En nuestro Código Civil tanto el arrendamiento como el comodato, están regulados como contratos translativos de uso; los tratadistas conceptúan y definen al arrendamiento con términos y palabras similares a las ya externadas.

El Código Civil en su artículo 2398, emite este concepto: --- "Hay arrendamiento, cuando las dos partes contratantes se --- obligan recíprocamente una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto."

Derivados de esta definición, encontramos los factores que caracterizan al acto jurídico en comento.

- 1.- La transmisión o enajenación del uso, o uso y goce al mismo tiempo de una cosa. -
- 2.- La temporalidad, este elemento le da al arrendamiento por necesidad un plazo o duración, estableciendo el legislador del 28, diez años como máximo, cuando es relacionado con fincas destinadas a habitación, quince años cuando es para fincas destinadas a comercio y veinte años cuando se trata de fincas destinadas a industria.
- 3.- El pago de un precio cierto, esto quiere decir que el arrendatario, esta obligado a pagar la renta que se derive del uso de la cosa.

Retomemos el elemento de temporalidad, que desde luego caracteriza al arrendamiento, y que reviste gran importancia. El legislador del 28 al fijar límites, en cuanto al plazo que se pacte en el contrato, según el uso, o uso y goce que se le dé a la finca, evitó las atrocidades que permitía el sistema del antiguo Derecho Francés, en donde se podían celebrar contratos de arrendamiento, de los llamados perpetuos, cuya duración fluctuaba entre doscientos y trescientos años, no siendo hasta el año de 1799, por virtud de un decreto en que se limitó el arrendamiento a 99 años.

Ahora bien, se puede pensar, que en esos Códigos en nada se desvirtuaba al arrendamiento, pues finalmente, también se pactaba un plazo, cumpliendo con ello, con la temporalidad que como establecen los tratadistas es un requisito o factor que da al contrato de arrendamiento una de sus características o peculiaridades esenciales y sin embargo, en la práctica, el pactar un plazo de esta naturaleza, hacía impráctico e ineficaz el acto, deviniendo esto en un gravámen para la propiedad. En efecto en mi concepto el plazo del arrendamiento debe ser limitado, pues de lo contrario se puede llegar al absurdo, de imponer sobre la propiedad un gravámen antieconómico.

Cabe destacar que en nuestro Código Civil de 1884, nos encontramos con esta deficiencia, por eso se destaca, que la ley vigente es acertada, al fijar los límites de duración que se establecen, esto se debe sin lugar a dudas, a que el legislador del 28 profundizó en el estudio de la figura y la interpretó adecuadamente.

En cuanto a su clasificación se trata de un contrato nominado o típico citando a Enneccerus⁽¹⁾, a mayor abundamiento podemos decir que se trata de uno de los contratos más regulados en nuestro Código Civil.

(1) Enneccerus Ludwig, "Derecho de Obligaciones, Segundo Tomo. Bosch/Casa Editorial, Barcelona, 1935 Página: 1.

Es asimismo principal, pues no requiere de la existencia de otra obligación u otro contrato para existir, reúne su finalidad en sí mismo, y se satisface por sí en lo económico y en lo jurídico.

Es bilateral o sinalagmático; pues contiene obligaciones recíprocas para las partes contratantes.

Es también de los llamados onerosos, pues representa proyectos o beneficios y cargas u obligaciones para los contratantes, de manera recíproca.

Es conmutativo pues las obligaciones son generalmente determinadas para las partes.

En la mayoría de las veces formal, ya que se celebra por escrito, según los artículos 2406 y 2407 del Código Civil.

Es de ejecución sucesiva o tracto sucesivo, pues las obligaciones se cumplen momento a momento.

Los tratadistas, por lo menos algunos de ellos, han clasificado al contrato tomando en cuenta las características de las personas que lo celebran, es así que encontramos el llamado -

arrendamiento mercantil que se celebra entre comerciantes y - que se refiere a bienes muebles con afán de especulación, y - el arrendamiento administrativo, que es aquél, que realiza el Estado con cosas que le pertenecen y por tal virtud la ley civil en el artículo 2411 los remite al Derecho Administrativo, sin embargo en opinión particular, esta es una clasificación-meramente académica, pues su esencia y estructura es puramente civil.

Para su existencia, como todo acto jurídico, requiere del consentimiento y el objeto; destacando que en el contrato de matrimonio, es necesario además de los ya apuntados, otro elemento que es la solemnidad.

Como ya es sabido, el consentimiento es el acuerdo de voluntades para obligarse en la forma y términos que se establecen - en el contrato.

Por lo que se refiere al objeto, al ser el contrato de arrendamiento, como ya vimos; un contrato bilateral, produce o genera obligaciones para las partes, por lo que distinguimos -- dos objetos; aquél que se deriva de la obligación del arrendador que es el transmitir el uso, o el uso y goce de la cosa; - y el objeto derivado de la obligación del arrendatario de pagar por ese uso, o uso y goce de la cosa un precio cierto.---

Luego entonces en el contrato de arrendamiento tenemos que se encuentran dos tipos diferentes de objeto, a cargo del arrendador y del arrendatario respectivamente.

Ahora veamos que cosas son susceptibles de arrendarse; nuestro Código Civil establece en el artículo 2400 "Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que puedan usarse sin consumirse; excepto aquellos que la Ley prohíbe arrendar y -- los derechos estrictamente personales."

Esto nos lleva a la convicción, de que no se pueden arrendar cosas que se consuman con el primer uso. Abundando en el análisis, sabemos que el arrendatario tiene la obligación de devolver la cosa al arrendador, una vez agotado el término pactado en el contrato; restituyéndola individualmente y constituyéndose por esto, en depositario de la cosa.

Otra prohibición que la Ley establece, es la que impide que se den en arrendamiento, la parcela ejidal y el ejido solo -- por destacar algunas.

Por lo que se refiere a los derechos estrictamente personales, como el de uso y de habitación; que aún y cuando tienen el carácter de reales, están ligados de forma estrecha a las perso

nas cuya titularidad no puede transmitirse a terceros, a guisa de ejemplo tomemos al comodatario, quien no puede dar en arrendamiento el derecho de uso que tiene sobre una cosa.

El artículo 1825 del Código Civil, señala que la cosa para darse en arrendamiento primero debe existir en la naturaleza; en segundo término debe ser determinada o determinable en cuanto a su especie; y finalmente estar en el comercio.

Las cosas futuras sí pueden darse en arrendamiento, tal y como lo establece el artículo 1826 del Código Civil; sin embargo no puede ser materia de un contrato de arrendamiento, la herencia de una persona viva, aún y cuando esta preste su consentimiento.

b) EFECTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Ya dije que esta figura, es el acuerdo de voluntades que crea y transmite obligaciones de forma inmediata, y como consecuencia el contrato produce obligaciones, a cargo de cada uno de los contratantes, sin perder de vista que estas siempre son -recíprocas; veamos cuales son cada una de ellas, y a cargo de quienes están.

Por cuenta del arrendador, está en primer lugar el transmitir el uso, o el uso y goce temporal de la cosa, esta obligación- está consignada, en el artículo 2398 del Código Civil.

También tiene la obligación, de hacer la entrega de la cosa -dada en arrendamiento, con sus accesorios y en buen estado pa-
ra servir al uso convenido, o para aquel que por su misma na-
turaleza, se entienda destinada, así lo ordena el artículo --
2412 Fracción I del Código Civil.

La Ley, también obliga al arrendador, a conservar la cosa en-
el mismo estado, durante todo el plazo que se haya pactado en
el arrendamiento, llevando a cabo todas las reparaciones que-
sean necesarias, para la consecución de estos fines, así lo -
dice el artículo 2412 Fracción II del Código Civil.

Esta obligado a no impedir, estorbar u obstaculizar el uso de la cosa, a no ser por causa de reparaciones urgentes o necesarias, a tal efecto el artículo 2412 Fracción III de la Ley de la materia lo contempla.

Debe garantizar el uso de la cosa, debiendo este ser pacífico durante el tiempo pactado en arrendamiento así lo señala la Fracción IV del artículo 2412 del Código Civil.

También obliga a responder al arrendador por los daños y perjuicios sufridos por el arrendatario, derivados de defectos y vicios ocultos de la cosa, que hayan sido anteriores a la celebración del contrato de arrendamiento, según lo dispone la Fracción V del artículo 2412 de la Ley Sustantiva.

En cuanto al arrendatario tenemos que, tiene a su cargo pagar al arrendador, el precio pactado como renta.

Conservar la cosa en buen estado, haciéndose responsable de las conductas de sus familiares y sirvientes, toda vez que se constituye en deudor del arrendador, pues al finalizar el arrendamiento debe devolverla, en aquella condición.

Servirse de la cosa exclusivamente para el uso convenido, o conforme a la naturaleza de la misma.

Se obliga también a informar al arrendador, a la brevedad posible la necesidad de reparar la cosa arrendada, bajo pena de pagar daños y perjuicios al arrendador, por su omisión o descuido, así lo dispone el artículo 2415 del Código Civil.

Estrechamente relacionada con esta obligación se encuentra la que establece el artículo 2419 del Código Civil, pues dice -- que el arrendatario debe avisar oportunamente al arrendador, -- toda usurpación, o novedad dañosa que otro; un tercero, haya-hecho o abiertamente prepare en la cosa arrendada, so pena de pagar los daños y perjuicios que cause con su omisión, no privándolo de que defienda, en su carácter de poseedor la cosa arrendada, finalmente debe restituir la cosa dada en arrendamiento, una vez que se agote el plazo del mismo.

Del análisis de las premisas consignadas en nuestra Ley Civil, llegamos a la convicción, que de no respetar las partes contratantes sus obligaciones, pueden verse involucrados, no nada más en cuestiones judiciales que versen sobre aspectos económicos, sino que algunas de las conductas o actos pueden --- constituir delitos como el despojo y el daño en propiedad ajena, sancionados por la Ley Penal.

Por lo que resulta muy importante que las partes, esten absolutamente enteradas de las obligaciones a su cargo, a fin de-

que la relación contractual sea lo más sana posible.

Es evidente que, las partes contratantes pueden tener en su momento, cualidades diversas a las típicas que conocemos y -- que son las de arrendador y arrendatario, pues el arrendador puede ser mandante del arrendatario, y este a su vez mandatario del arrendador, esto ocurre cuando el primero expresamente autoriza al segundo para que subarriende la cosa materia -- del contrato, por otro lado el arrendatario por virtud del -- contrato, es poseedor del bien inmueble y la Ley lo faculta -- para que realice las gestiones que estime pertinentes con el propósito de proteger la cosa dada en arrendamiento y en este caso actúa como si fuera el dueño.

Otra calidad la obtiene, derivada de las obligaciones, que es tablece que al término del contrato, deberá devolver la cosa, en buenas condiciones, esto es que también es depositario de la misma y no puede dañarla o modificarla en su estructura so pena de verse involucrado en averiguación previa por ser el -- presunto responsable de un acto delictuoso.

Resulta imperativo, hacer el apuntamiento de que el arrendamiento es un contrato que contiene particularidades y diferencias de fondo que para el estudioso del derecho resultan ob--vias e incuestionables. Sin embarco, y esto es lamentable, --

existen personas cuyo acceso a los medios masivos de comunicación les permite penetrar en la conciencia de la opinión pública, emitiendo conceptos y juicios por demás equivocados y aberrantes, en relación con el arrendamiento y lo único que han provocado es desconcierto y desorientación en las mayorías, generando con ello, como consecuencia desencanto y frustración.

Estos individuos, lejos de tomarse la molestia de estudiar y conocer a fondo la esencia del acto jurídico referido, lo interpretan acorde a sus intereses, plasmando gratuitamente sus observaciones y conceptos confundiendo a la opinión pública, que por lo general ignora las características más elementales del contrato.

La Doctrina y la Ley, lo definen y regulan respectivamente, a mi criterio, en forma correcta y no es válido pretender desvirtuarlo, si bien es cierto que el derecho no es estático, sino que debe adecuarse a las condiciones que prevalezcan en su momento, esto será solamente a través del estudio a conciencia que se haga de las necesidades sociales imperantes, con la modificación o la creación de figuras que las resuelvan.

c) LAS PARTES EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

A quienes celebran el contrato de arrendamiento, se les conoce, como el arrendador y el arrendatario, veamos que los caracteriza o que condiciones deben reunir para suscribir este acuerdo de voluntades.

En primer lugar, ambas partes deben ser capaces. La Ley establece dos categorías de la capacidad, que son: las de goce exclusivamente y la de goce y ejercicio, luego entonces para -- obligarse en un contrato, las partes deben tener capacidad de goce y de ejercicio, porque esta calidad de capacidad permite o habilita al individuo para ser titular de derechos y obligaciones, y ejercerlas por sí mismo.

Se entiende pues que la capacidad de goce y ejercicio, es algo que tienen en común tanto arrendador como arrendatario.

Entremos de lleno a las características propias de arrendador, es por lo general la parte económicamente más poderosa de la relación contractual, es el dueño de la cosa y por ello está en aptitud de ofrecerla en arrendamiento, a quien requiera de espacio para vivir, comerciar, industrializar u ofrecer servicios en general.

Por otro lado el arrendatario es el individuo, que en la mayoría de los casos, carece de los recursos económicos suficientes para adquirir el dominio de una cosa, luego entonces, se ve en la necesidad de arrendarla.

Como ya apunté, estos conceptos son generales, porque no se puede afirmar de manera tajante que todos los arrendadores, son poderosos económicamente y que todos los arrendatarios carezcan de recursos para adquirir el dominio de una cosa en propiedad.

Recordemos que la capacidad al igual que el objeto, motivo o fin lícito, consentimiento exento de vicios y forma son requisitos de validez del contrato de arrendamiento, esta premisa se encuentra establecida en el artículo 1795 de la Ley Civil.

En el artículo 2401 del Código Civil, se contempla, que aún y cuando no sea dueño de la cosa se puede arrendar si se tiene facultad para ello, por virtud de la autorización del dueño o por disposición de la Ley, limitando la Constitución del mismo al contenido de la autorización y cuando se trata del segundo supuesto los que la Ley fija a los administradores de los bienes ajenos, según reza el artículo 2401 de la Ley Civil.

Al copropietario de una cosa indivisa, no se le permite darla en arrendamiento, a menos que tenga el consentimiento de los demás copropietarios, sin embargo sí puede arrendar su derecho de copropiedad; artículo 2403.

Pero no perdamos de vista, que aquel que se encuentra facultado por el dueño o por disposición de la Ley para dar en arrendamiento una cosa que no sea de su propiedad, actúa como arrendador; pero siempre por cuenta y representando al propietario de la cosa.

Ampliando un poco este concepto, la Ley impide que aquellas personas que quienes ejercen la patria potestad, enajenen o graven de ningún modo los bienes inmuebles y los bienes preciosos que correspondan al hijo, sino por causa de absoluta necesidad o de evidente beneficio y previa autorización del Juez competente, impedidos también para celebrar contratos de arrendamiento por más de cinco años, ni recibir la renta anticipada por más de dos años; luego entonces atendiendo este párrafo, resulta que si el arrendamiento no excede del plazo que la Ley establece, el acuerdo existe y es válido; no pudiendo ser objetado por terceros; artículo 436 del Código Civil.

Asimismo ocurre con el tutor; artículo 573 del Código Civil,

el arrendamiento no debe exceder de cinco años, a menos que - se justifique económicamente, con la autorización judicial co rrespondiente y el consentimiento del curador, así pues, si - el acto es por menos tiempo del que señala la Ley, en los dos casos resulta que sin autorización del dueño expresa, tanto - el padre como el tutor en su caso, pueden celebrar el arrenda miento; ya que no exceden los límites fijados por el Código - Civil.

Para los albaceas, la limitante en cuanto al plazo, para dar- la cosa en arrendamiento, sin autorización de los herederos o legatarios es de un año, pero no olvidemos, que quien debe -- ser beneficiario del contrato de arrendamiento, tiene que ser necesariamente el dueño de la cosa y nunca el padre o tutor, - aún y cuando estos aparezcan o comparezcan al acto en calidad de arrendadores, a quienes en todo momento se les podrá requ^{er}ir para que rindan cuentas de la administración que han lle- vado a cabo, respecto de los bienes ajenos.

Se vuelve más comprensible, con ello la figura del mandatario que es la persona que representa al dueño en el acto jurídico en estudio, es el dueño quien a través del interposita, perso na celebra el contrato de arrendamiento.

Solo en un caso, encontramos que el arrendador, entendida esta figura como debe interpretarse y aquí se propone, puede no ser el dueño de la cosa arrendada, nos referimos al usufructuario, quien es titular de un derecho real y se encuentran establecidos sus prerrogativas en los artículos 990 y 1002 -- del Código Civil.

Así sucede que el usufructuario tiene derecho de percibir todos los frutos, ya sean naturales, industriales o civiles, gozando por sí mismo de la cosa usufructuada y puede enajenar, arrendar y gravar su derecho real de usufructo.

De la simple lectura de estos artículos, llegamos a la convicción, que en este caso muy particular, quien aprovecha para sí el producto o renta, derivado de un contrato de arrendamiento es el usufructuario y no el propietario de la cosa, esto desde luego no ocurre, en los casos del tutor, el padre en el ejercicio de la patria potestad, y desde luego, en el mandatario, quienes si se ven obligados a justificar y a rendir cuentas, a los propietarios de la cosa arrendada.

Abundando un poco más en esto, que ocurre cuando el arrendatario demanda al arrendador, el pago de los daños y perjuicios por algunas de las razones que contempla el Código de la mate

ría y el juez del conocimiento le da la razón, tendrfa el arrendador administrador que pagar esta condena con dinero propio; por supuesto que no, porque quien se beneficia y se aprovecha de los productos de la cosa arrendada es el dueño, el mandatario o administrador tendrá solamente derecho al pago de sus honorarios exclusivamente, por estas razones que para ser arrendador se requiere de ser dueño de la cosa.

Podemos argumentar entonces que la capacidad de las partes -- que intervienen en el contrato, se refiere tanto a la de goce, como a la de goce y ejercicio, porque pueden ser arrendadores, los menores, los deficientes mentales y todo aquel al que la Ley impide el ejercicio por sí, para ser titulares de derechos y obligaciones, pero estos impedidos que si tienen capacidad de goce, pueden aprovecharse de los productos que les reporten sus propiedades, a través de interpositas, personas, a quienes las faculta la Ley, para administrar; no para aprovecharse de bienes ajenos.

Ahora bien, existen personas que aunque tengan capacidad de goce y ejercicio, estan impedidas o tienen prohibición para contratar en arrendamiento alguna cosa, estas son los magistrados, los jueces, ni por sí, ni por conducto de un tercero, cuando el bien que deba arrendarse, esta en conflicto y ellos

están conociendo del negocio.

Este impedimento se surte de igual forma a los encargados de establecimientos públicos, funcionarios y empleados públicos, respecto de los bienes que con este carácter administren; artículo 2404 y 2405 del Código Civil.

Estos son preceptos prohibitivos y por tanto, se sancionan -- con nulidad absoluta.

También existe este impedimento en materia de tutela, artículo 569 del Código Civil.

Veamos como termina el Contrato de Arrendamiento, el artículo 2483 del Código señala que éste termina por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la Ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada, por convenio expreso, por nulidad, por rescisión, por confusión, por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso -- fortuito o fuerza mayor, por expropiación de la cosa arrendada, hecha por causa de utilidad pública y por evicción de la cosa dada en arrendamiento.

Para finalizar, este capítulo, estimo necesario señalar que -

la doctrina, ha definido al contrato de arrendamiento, en los términos y vocablos que en un principio se mencionaron, que - los diferentes autores y catedráticos como Francisco Lozano - Noriega⁽²⁾, Ramón Sánchez Medal⁽³⁾, y Leopoldo Aguilar Carbajal⁽⁴⁾, muestran coincidencia de opinión en cuanto a su clasificación y conceptualización general, puesto que lo estiman - como un acto jurídico principal sinalgmático traslativo de - uso y de tracto sucesivo, así mismo llegan a la convicción de que se trata de un derecho personal o de crédito, en contra- dicción a Troplong, quien estimó al arrendamiento, como dere- cho real, el tratadista que se baso en las siguientes conside- raciones:

PRIMERA: Cuando se enajena el bien arrendado, el arrendamien- to subsiste; luego parece que es oponible a tercero y el nue- vo dueño se subroga en los derechos del contrato; artículo -- 2409, pero no tiene la acción persecutoria.

(2) Lozano Noriega Francisco; Cuarto Curso de Derecho Civil - "Contratos" Editada por :A.N.N.M. A.C., 3ª Edición 1982, Méxi- co, Página: 277

(3) Sánchez Medal Ramón; "De los Contratos Civiles" Ed. Po--- rrúa, Séptima Edición, 1984, México, Página: 190.

(4) Aguilar Carbajal Leopoldo; "Contratos Civiles", Ed. Po--- rrúa, Segunda Edición, 1977, México, Página: 151.

SEGUNDA: El nuevo adquirente se subroga en los derechos del anterior, pero también en las obligaciones, sin el consentimiento del inquilino, es decir, hay cesión de deudas sin el consentimiento del cedido.

TERCERA: El arrendamiento, cuando pasa de cinco años e hay adelanto de rentas por más de tres, debe inscribirse en el Registro Público.

CUARTA: La competencia en los juicios, se fija por la ubicación de la casa, solución idéntica a los derechos reales sobre inmuebles.

Estos argumentos son destruidos, por el Maestro Leopoldo Aguilar Carbajal⁽⁵⁾, pues en oposición al primer concepto dice: -

- a) La subsistencia del arrendamiento se explica como un caso de subrogación legal; no es un derecho real porque no tiene la acción persecutoria.
- b) Los derechos personales pueden transferirse, por cesión de

(5) Aguilar Carbajal Leopoldo; "Contratos Civiles", Ed. Porrúa, Segunda Edición, 1977, México, Página: 155.

deudas y subrogación legal y en el arrendamiento existe ---
ésta.

- c) No solo los derechos reales son inscribibles en el registro, también los personales y aún actos jurídicos, sentencias, - testamento, etc.

- d) La competencia se funda en economía procesal y en utilidad- para el demandado, enteramente ajeno a la naturaleza real o personal del derecho.

De tal manera que si atendemos a los conceptos vertidos por el maestro Aguilar Carbajal, debe quedar claramente establecido, - que el arrendamiento es un derecho personal, o de crédito, y - en ésta interpretación coinciden los autores consultados.

El arrendamiento, es eminentemente, un acto de administración- y tiene como función primordial, lograr que los bienes muebles o inmuebles, produzcan beneficios recíprocos a las partes. El - aprovechamiento para el dueño, puede ser el dinero que se le - daque, a título de renta, o cualesquier otro servicio, o da--- ción en pago, que haga en su favor el arrendatario, ya que la- Ley así lo contempla.

Para el arrendatario, el aprovechamiento, está representado --

por el uso, o uso y goce que tiene de la cosa.

Reviste gran importancia social y económica, así como utilidad, tal y como lo señala Joaquín Escriche⁽⁶⁾, comenta el autor textualmente, "Este contrato, es tan necesario y universal, como el de comprayenta, y pertenece esencialmente como él, al derecho de gentes, porque en todos los lugares el hombre que carece de ciertas cosas, se ve precisado a procurarse su goce, cuando no puede o no quiere comprarlas."

(6) Escriche Joaquín; "Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia", Editora e Impresora: Norbajacaliforniana, -- Nueva Edición, 1974, Página: 230.

C A P I T U L O II

REPERCUSIONES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN --
RELACION CON EL DERECHO A LA VIVIENDA,

Es evidente que el arrendamiento inmobiliario, es una figura creada para resolver las necesidades de vivienda; en la mayor de las veces, de aquellas personas que carecen de suficientes medios económicos para adquirir en propiedad el espacio vital de habitación requerido, luego entonces es fundamental procurar que la relación contractual entre arrendador y arrendatario, sea en la medida de lo posible armónica debiéndose entender que la figura, tiene que ser equilibrada, tornándola viable y funcional para quienes lo suscriben, por ello la Ley debe ser equitativa, porque de lo contrario se corre el gravísimo riesgo de volver inoperante el arrendamiento.

Es obvio, que en las últimas cinco décadas, la demanda de vivienda, ha crecido en forma desmesurada, sobre todo en el Distrito Federal, esto en razón de la gran afluencia de personas procedentes del interior de la República, que buscan en nuestra Capital las oportunidades de subsistencia, que no tienen en sus lugares de origen, provocando con ello un doble proble

ma; en primer término el abandono de sus tierras que acarrea el deterioro económico de su estado natal, y en segundo término la sobresaturación y encarecimiento de los bienes y servicios de la Ciudad de México.

Es también notorio que el Gobierno de nuestra ciudad está impedido, ya sea por falta de recursos, o por negligencia para satisfacer el problema de demanda, que al renglón de vivienda se refiere éste trabajo.

Esta es una verdad insoslayable. En efecto aún y cuando las autoridades locales tomen determinaciones, creando organismos que resuelvan el problema, estos no han sido suficientes y capaces para lograr el buen éxito de su encomienda, ya sea por la impreparación y desconocimiento que del problema tienen -- los individuos que los dirigen; ya sea por el endémico mal de corrupción que padecemos, o porque las Instituciones que están a cargo, se encuentran excesivamente burocratizadas.

Ahora bien, el problema está planteado y de no ponerse el remedio idóneo para contenerlo y resolverlo, este se agravará con el simple paso del tiempo y en su momento, provocará conflictos y estallidos sociales que de ninguna manera son convenientes.

Por tal virtud, el Ejecutivo, eleva a rango constitucional el Derecho a la Vivienda, entendido este como, la necesidad que tiene la familia de obtener una vivienda digna y decorosa.

Este decreto, sin dejar de reconocer su gran importancia y su buena intención, resulta una enteléquia pues no ha sido funcional a la fecha.

En efecto, nuestra Carta Magna en su artículo cuarto, párrafo cuarto; establece textualmente, "Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa, la Ley establecerá -- los instrumentos y apoyo necesario a fin de alcanzar tal objetivo".

Por esta razón, se crea la "Ley Federal de Vivienda", que está encaminada a crear, instrumentar y apoyar la participación de los sectores y entidades públicos y privados, a efecto de estimular la construcción de vivienda destinada al arrendamiento de "Interés-Social", esta frase acuñada en esta última década, tiene conotaciones muy especiales, a saber; implica - el beneficio preponderante de la generalidad de la población, que carece de medios para obtener una vivienda e involucra a toda la comunidad, para que tome conciencia de la necesidad - que existe de dar vivienda a la clase más necesitada. Ahora -

bien la Ley Federal de Vivienda tiene la intención de hacer - participar al Sector Privado, sin embargo olvida que por un - elemental principio de igualdad, si el Sector Privado expone - sus recursos económicos en un proyecto de esta naturaleza, la referida empresa debe ser retribuida con un precio cierto, y - es que no debe perderse de vista que el arrendamiento, aunque sea de Interés Social debe considerarse un negocio.

Es claro que la problemática repercute en el aspecto social, - económico y político de nuestra comunidad y a éstos me referi - ré, en los siguientes apartados:

a) Carácter o aspecto social.- Ya apuntamos, que la creciente - afluencia de individuos y familias cuya finalidad es radi - carse en el Distrito Federal, ha provocado el desmedido in - cremento en la demanda de bienes y servicios en general, - en la Ciudad de México, pero fundamentalmente el relaciona - do con la vivienda, que como lo establece la Constitución - debiera ser digna y decorosa, sin embargo esto no ha sido - satisfecho y vemos como han aumentado los asentamientos -- irregulares y los llamados, "Cinturones de Miseria", de la Capital, afectándose con esto terrenos de propiedad fede - ral, que en su mayoría son considerados como reserva ecoló

gica y que al ser invadidos por estos indigentes, pierden esa cualidad y se convierten en factores que deterioran, - el ya de por sí contaminado medio ambiente que sufrimos, - por otra parte, cuando estas invasiones se llevan a cabo - en terrenos de particulares, el conflicto entre los dueños de los predios y los invasores llega al plano de la violencia, pues el choque entre los beligerantes es constante, -- acarreando problemas para la comunidad que tiene la mala - fortuna de residir cerca de estos lugares.

Por tal virtud, los arrendadores, no todos desde luego ponen en oferta viviendas que no reúnen las mínimas normas - de higiene, habitabilidad y seguridad necesarias para el - sano desarrollo de los individuos, pues es cierto que el - hacinamiento, promiscuidad, inseguridad e incomodidad pro vocan en los sujetos, tensión, inconformidad y rencor, --- transformándolos en delincuentes, o proclives a la delin-- cuencia, ya que la falta de espacio vital adecuado, se tradu ce en conductas antisociales e insanas.

- b) Carácter o Aspecto Económico. - Intimamente relacionado con el apartado anterior, nos encontramos con el factor económico, que con respecto al arrendamiento de estas viviendas se deriva, porque no podemos discutir, que ante la crecien te demanda de habitación y la poca oferta de la misma, es-

ta se encarece de manera desproporcionada y monstruosa.

Esta es la causa de la angustia del arrendatario cuyos ingresos no son suficientes, para cumplir con la obligación-económica que el contrato genera, si además consideramos - que no solamente debe solventar ese gasto, sino los alimentos y vestido, propios y de su familia, dejando de contem-plar el gasto, que implica el divertirse, pues las referi-das diversiones se reducen a eventos populares y gratuitos, organizados generalmente por la autoridad local,

Por ello es comprensible que el arrendatario se encuentre en conflicto cotidiano contra el arrendador, razón esta, - por la que los juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, -- tienen cargas de trabajo exageradas.

- c) Carácter o Aspecto Político.- Entremos al análisis del con-trato de arrendamiento desde el ángulo político, que tam-bién reviste gran importancia para el Gobierno, habida --- cuenta que hasta la fecha no ha podido resolver de forma - adecuada el problema de vivienda y en consecuencia se está enfrentando con brotes de inconformidad desestabilizadora - que por supuesto no convienen a la sociedad en general,

Esta circunstancia esta siendo aprovechada, por los partidos políticos opositores al gobierno, quienes buscan por cualesquiera de los medios a su alcance conseguir poder político, ofreciendo a sus presuntos correligionarios, soluciones e ideas peregrinas, gratuitas y carentes de sentido común, ajenas totalmente a nuestro derecho, ideas que sin embargo florecen en las mentes para las que son dirigidas en mucho, por la ignorancia y necesidades de la mayoría.

Preocupado el Gobierno de la Ciudad, por estas inquietudes, y muy consciente de su ineficiencia, para solucionar el problema desde su raíz encomienda al Organó Legislativo, las reformas al Código Civil del Distrito Federal en materia de arrendamiento inmobiliario del siete de febrero de 1985, estas reformas en mi particular concepto no resolverán el problema de vivienda en nuestra ciudad, sino más bien lo agravarán por las consideraciones que en el apartado correspondiente de este trabajo desarrollaré.

Sin embargo cabe apuntar que el gobierno tiene por costumbre tomar determinaciones a la ligera y en la mayor de las veces distantes o contrarias a lo que la doctrina jurídica establece, este fenómeno resultó evidente en el sexenio pasado. En aquel entonces el Ejecutivo Federal pretendió im-

presionar a la opinión pública con las reformas que son materia de análisis en este trabajo, pero las mismas como ya anticipo, no son eficaces. En principio porque pretenden coartar la libertad que tienen las partes para obligarse en la forma y términos, que a sus intereses convengan, debe permitir que quien tenga posibilidades de ofrecer viviendas en arrendamiento lo haga, otorgando la mayor facilidad para que esto ocurra, porque resulta que los particulares, ya no quieren invertir en este tipo de negocios, dejando la carga de respuesta a las autoridades, de manera exclusiva.

Para ilustrar este comentario, bastenos leer la Ley Federal de Vivienda, en donde se consigna, los dispositivos a seguir, así como los lineamientos generales de la Política Nacional de Vivienda, que en resumen, contemplan la posibilidad de acceso a la habitación, al mayor número de individuos dando preferencia a los de más bajos ingresos. El artículo segundo Fracción primera de esta Ley establece la Constitución de reservas territoriales y oferta pública de suelo para vivienda de Interés Social, en la Fracción tercera del mismo artículo se establecen la ampliación en los mecanismos de financiamientos para la vivienda.

La Fracción cuarta del numeral citado establece la coordinación de acciones de las entidades de la Administración Pública General, con los gobiernos estatales y municipales, así como en los sectores sociales y privados, a efecto de crear el Sistema Nacional de Vivienda.

Cabe destacar que la Ley Federal de Vivienda, en la Fracción octava del artículo cuarto, dispone que deberá promoverse y fomentarse la construcción de vivienda de Interés Social para destinarla al arrendamiento.

El artículo sexto de la multicitada Ley, faculta a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, para que coadyuve a la resolución del problema, concediéndole funciones y coordinaciones que establece la misma Ley, destacándose la Fracción segunda del artículo sexto que a la letra dice, - "Promover, coordinar o realizar los programas habitacionales que determinen el Ejecutivo Federal, estimulando la construcción de la vivienda de Interés Social destinada al arrendamiento, en la que se estimule la construcción de viviendas de Interés Social destinadas al arrendamiento".-- (Sic.).

Valga aquí el siguiente comentario, resulta obvio que el -

legislador muestra deficiencia en la redacción de este artículo y pocos resultados positivos podemos esperar, de un instrumento que muestra obscuridad y carencia de lenguaje y estilo.

En la Fracción segunda del artículo décimo de esta Ley, --retoma el punto y dice textualmente, "producción y mejoramiento de la vivienda urbana estimulando la construcción de la vivienda de Interés Social destinada al arrendamiento."

En la Fracción primera del artículo undécimo señala, "Promover la canalización de los recursos financieros, a tasas de interés social preferenciales compatibles con el programa sectorial de vivienda, estimulando la construcción de vivienda de Interés Social destinada al arrendamiento".(Sic.)

Es claro, que la Ley tiene la buena intención de atacar a fondo, para resolver el problema, sin embargo en mi particular opinión es muy complicada y reiterativa, además de la desafortunada redacción, que la vuelve confusa y al facultar e involucrar de forma plural a entidades federales y locales será muy difícil, que en la especie este ordenamiento satisfaga los objetivos para el que fué creado.

Un comentario aparte, merece la legislación especial sobre arrendamiento de casas para habitación y locaciones para comercio e industria, a efecto de soportar académicamente los conceptos que en este capítulo se vierten, en el sentido de que el Gobierno vive la constante preocupación por el fenómeno de escasez de vivienda, aunque esta ya no sea tan digna como lo ordena la Constitución. En efecto, pretendiendo desarrollar este comentario en el siguiente sentido. Argumentando las autoridades el estado de guerra que afectaba a la República, al inicio de la década de los cuarenta promulga el decreto de diez de julio de 1942, en el que considera que por virtud de ese estado de guerra que se vive, existe la necesidad de limitar el lucro excesivo que obtiene el arrendador por virtud del contrato y con mayor razón si se ha disminuido el impuesto predial.

En el artículo primero del Decreto de referencia prohíbe expresamente, el aumento de rentas de cualquier propiedad que sea susceptible de arrendamiento en el Distrito Federal.

Sigue diciendo en su artículo segundo, que contra esa disposición no podrá hacerse pacto en contrario, ya que la misma es irrenunciable.

El artículo tercero del Decreto que nos ocupa, establece -- que aún y cuando, los bienes arrendados, sean ocupados por virtud de un nuevo arrendamiento, la renta no podrá aumentarse, y que para aumentarla, será necesaria la autorización judicial con intervención del Ministerio Público. Este ordenamiento es conocido como el Decreto de Rentas Congeladas.

Por cuanto a la sanción el artículo cuarto establece que todo aquello que se pacte en contra de las disposiciones, noobligará a los arrendatarios y a los propietarios se les impondrá una multa que se fijará en el aumento de doce meses.

Expresa también que este Decreto de diez de julio de 1942 - solo tendrá vigencia durante la suspensión de garantías.

Como en la especie, tales disposiciones, no dieron el resultado esperado, se promulga el Decreto de veinticuatro de -- septiembre de 1943, que en su artículo primero prorroga por ministerio de Ley, los arrendamientos en vigor, respecto de casas habitación ya sean celebrados por tiempo fijo o por - tiempo indeterminado.

El artículo segundo, del Decreto al que me refiero en el apartado anterior, establece que queda expresamente prohibido, el aumento de precio en la renta, señalando que todo pacto en contrario será nulo de pleno derecho y no producirá acción en juicio, y para la debida aplicación del Decreto, suspende la vigencia de los artículos 2484, 2478 y --- 2479 del Código Civil.

Es de destacarse que el contenido del artículo segundo del Decreto de veinticuatro de septiembre de 1943, resultó --- ocioso, pues ya el multicitado Decreto en su artículo primero prorroga por ministerio de Ley los arrendamientos en vigor y como consecuencia es evidente que ninguna de las cláusulas que componen al contrato, pueden ser modificadas por virtud de la prórroga de que goza.

Se estableció en el artículo sexto del Decreto en comento, que su contenido solamente es aplicable a contratos de casa habitación y que si el contrato desea terminarse por -- acuerdo mutuo de las partes, el convenio debe ratificarse ante la Dirección General de Gobernación del Departamento del Distrito Federal.

Se establece también, que no tendrá lugar la rescisión del contrato por falta de pago puntual, si el arrendatario demuestra que hizo el pago dentro de los diez días siguientes al señalado en el contrato. Para el caso de que el arrendador, se niegue a recibir el pago, el inquilino no incurrirá en mora, sin necesidad de promover judicialmente, pues basta que al ser demandado exhiba las pensiones adeudadas, dentro del plazo que establece el Código de Procedimientos Civiles, para que se considera purgada la causa de rescisión y se da por terminado el juicio.

En los artículos transitorios ordena el sobreseimiento de los juicios de desocupación por terminación de contrato y dispone que los términos pendientes, señalados en el artículo 2478 del Código Civil, en los arrendamientos por tiempo indefinido, se suspenderán y no surtirán efecto los avisos dados a los inquilinos, en el que se les notifique la voluntad del arrendador de dar por terminado el contrato.

Así de manera sucesiva durante esa década, se promulgaron decretos, como el de veinticinco de febrero de 1944, que adicionaba al Decreto de veinticuatro de septiembre de 1943: y que se refiere a edificios para escuelas en el Distrito Federal.

Y el de cinco de enero de 1945, que se refiere a locales comerciales, ambos como ya se dijo resultaron adiciones al Decreto de veinticuatro de septiembre de 1943.

Una vez terminada la Segunda Guerra Mundial, no tenfa vigencia la legislación de emergencia decretada por el Ejecutivo, por lo que, el trece de agosto de 1945, prorroga su validez por treinta días más, hasta que el veintiuno de enero de -- 1946, establece que los decretos que subsisten son, el de - diez de julio de 1942, el de veinticuatro de septiembre de - 1943 y el de cinco de enero de 1945, con posterioridad se - promulga un Decreto más técnico emitido por el Congreso de - la Unión de fecha once de febrero de 1946, a este último se - le da una vigencia de dos años, pudiendo anticiparse el Ejecutivo en su derogación.

El Decreto de veinticuatro de diciembre de 1948, culmina - con la actividad legislativa que caracterizó a la década en - mención respecto del arrendamiento,

Es oportuno, establecer que esta legislación especial en relación con el arrendamiento, vino a deteriorar de forma ostensible una importante zona del Distrito Federal, que se - conoce como el Centro Histórico.

En efecto, al imponer al arrendador tan exageradas limitaciones contractuales, provocó que éste, virtualmente abandonara los inmuebles de su propiedad afectados por el Decreto, lo que ha acarreado que estos bienes se encuentren en la actualidad semidestruidos y carentes de los más mínimos servicios sanitarios, pues este proceso de legislación de excepción volvió impráctica la figura del arrendamiento y con ello se perjudicó, al arrendatario, pues sucedió que, según se desprende de éste análisis, le resultó más barato al propietario de éstos bienes, dejarlos en manos de los arrendatarios, sin afrontar las obligaciones que se refieren a mejoras y mantenimiento de los inmuebles.

Parece ser que al legislador se le olvidó que el arrendamiento es un negocio que debe rendir provechos para las dos partes y que los argumentos que dieron pie, a ésta legislación resultaron contraproducentes.

Cabe señalar que aparentemente el estado de guerra y economía de nosquera, nada más sé vivió en el Distrito Federal, pues los ordenamientos de otras entidades federativas no fueron afectados.

C A P I T U L O III

LAS REFORMAS A LA LEY SUSTANTIVA PARA EL DISTRITO FEDERAL, --
DE 1985,

Corresponde en éste capítulo, analizar y comentar las reformas sufridas por el Código Civil para el Distrito Federal, en materia de arrendamiento inmobiliario.

Con fecha, siete de febrero de 1985, apareció en el Diario -- Oficial de la Federación, un Decreto por virtud del que, se -- modificó nuestra Ley Sustantiva, esta reforma creó y derogó -- más de ochenta y cinco disposiciones en materia de arrendam-- miento, y un renglón novedoso y fundamental fué la inserción-- de diez ordenamientos legales que contienen conceptos substan-- ciales de gran importancia, para su estudio y discusión.

Merece también, nuestra atención la modificación que en una -- tercera parte, sufrió el Código Federal de Protección al Con-- sumidor, pues desde luego, toca aspectos de arrendamiento in-- mobiliario de casas habitación, en el Distrito Federal.

El artículo primero del Decreto establece, la reforma del ca-- pítulo IV, del título sexto de la segunda parte, del libro --

cuarto del Código Civil para el Distrito Federal y el artículo 3042, del citado ordenamiento.

El título sexto del Código Civil, se refiere al arrendamiento, en general, inicia con el artículo 2398, que define al mismo, y los numerales subsecuentes, con excepción de los artículos 2399, 2408 y 2447, no fueron afectados por la reforma.

Es el capítulo IV, que como ya se dijo sufrió modificaciones importantes, el que habla de las fincas urbanas destinadas a la habitación.

En la legislación anterior, este apartado contenía cinco artículos carentes de fracción alguna, mismos que a la letra establecían:

Artículo 2448.- No podrá, darse en arrendamiento, una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad exigidas por el Código Sanitario,- El ordenamiento que se cita tiene un antecedente, en el Código Civil de Yucatán y Leyes de Inquilinato de Veracruz.

Artículo 2449.- El arrendador que no haga las obras que ordene el Departamento de Salubridad Pública, co-

mo necesarias para que una localidad sea habitable e higiénica es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por -- esa causa.

Este artículo hacía remisión al artículo 2451 del mismo Código, para el supuesto de que este evento, se presentara.

Artículo 2450.- El propietario no puede rehusar como fiador a una persona que reúna los requisitos exigidos por la Ley para que sea fiador. Si la renta -- no excede de veinticinco pesos mensuales, es potestativo para el arrendatario dar fianza o substituir esa garantía con el depósito de un mes de renta.

Artículo 2451.- No puede renunciarse anticipadamente el derecho de cobrar la indemnización que concede el artículo 2449.

Artículo 2452.- La renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio, por meses vencidos si la renta excede de cien pesos; por quincenas vencidas si la renta es de sesenta a cien

pesos y por semanas, también vencidas, cuando la renta no llega a sesenta pesos.

Este artículo, ya lo contenía el Código Civil de 1884 y lo numeró con el 2962.

Ahora bien, el legislador de 1985, en la reforma establece: -

Artículo 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.

Artículo 2448 A.- No deberá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la Ley de la materia.

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

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

Artículo 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 por ciento del incremento porcentual, fijado al salario mínimo general del Distrito Federal, en el año en el que el contrato se renueve o se prorroque.

Artículo 2448 E.- La renta debe pagarse en los plazos convenidos, y a falta de convenio, por meses vencidos. El arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba el inmueble objeto del contrato.

Artículo 2448 F.- Para los efectos de este capítulo el contra

to deberá contener, cuando menos las siguientes estipulaciones;

I Nombres del arrendador y arrendatario.

II La ubicación del inmueble.

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

IV El monto de la renta.

V La garantía, en su caso.

VI La mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado.

VII El término del contrato.

VIII Las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas en la Ley.

Artículo 244B 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 registrar su copia del contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal.

Artículo 2448 H.- El arrendamiento de fincas urbanas, destinadas a la habitación no termina por la muerte del arrendador ni por la del arrendatario, si no sólo por los motivos establecidos en las leyes. Con exclusión de cualquier otra persona, el cónyuge, o la concubina, los hijos, -- los ascendientes en línea consanguínea o por afinidad del arrendatario fallecido se subrogarán en los derechos y obligaciones de éste. En los mismos términos del contrato, siempre y cuando hubieran habitado real y permanentemente el inmueble en vida del arrendatario. - No es aplicable lo dispuesto en el párrafo anterior a las personas que ocupen el inmueble como subarrendatarias, cesionarias o por otro título semejante que no sea la situación prevista en este artículo.

Artículo 2448 I.- Para los efectos de este capítulo, el arrendatario, si está al corriente en el pago de -

la renta tendrá derecho a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble. Así mismo tendrá el derecho del tanto en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada.

Artículo 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 modalidades de la compraventa.

II El o los arrendatarios dispondrán de quince 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 quince días para los efectos del párrafo ante

rior, si el cambio se refiere al precio el arrendador solo está obligado a dar éste nuevo aviso cuando el incremento del mismo sea de más de un diez por ciento.

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

V Los notarios deberán cerciorarse del cumplimiento de éste artículo previamente a la autorización de la escritura de compraventa,

VI La compraventa y su escrituración realizadas, en contravención de lo dispuesto, en éste 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 ésta 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 dé el aviso a que se refieren las fracciones I y III de éste artículo precluirá su derecho.

Artículo 2448 K.- El propietario no puede rehusar como fiador a una persona que reúna los requisitos exigidos.

dos por la Ley para que sea fiador. Tratándose del arrendamiento de viviendas de interés social es potestativo para el arrendatario -- dar fianza o substituir esa garantía con el depósito de un mes de renta.

Artículo 2448 L.- En todo contrato de arrendamiento para habitación deberán transcribirse íntegras las disposiciones de éste capítulo.

En cuanto al artículo 3042 del Código Civil que está contenido en el capítulo II del ordenamiento citado y que se refiere al registro de la propiedad inmueble y de los títulos inscribibles y anotables, adiciona un párrafo, inmediatamente después de la fracción IV que a la letra dice:

" No se inscribirán las escrituras en las que se transmita la propiedad de un inmueble dado en arrendamiento. A menos de -- que en ellas conste expresamente que se cumplió con lo dispuesto en los artículos 2448 I y 2448 J, de éste Código, en -- relación con el derecho del tanto correspondiente al arrendatario ".

El artículo primero transitorio del Decreto señala que los -- contratos celebrados con anterioridad a la promulgación del --

ordenamiento, continuarán en vigor respecto al término pactado por las partes.

Anuncié, la necesidad de analizar también, las modificaciones que sufrió el Código Federal de Protección al Consumidor, toda vez, que el artículo sexto de el Decreto, lo establece, -- afectando los artículos 2º y 30 de la Ley vigente y adicionando los artículos 3 BIS, 57 BIS y 59 BIS; por virtud de los -- que se le dá intervención a ésta institución en materia de -- arrendamiento inmobiliario, destinado a la vivienda en el Distrito Federal, éstos artículos a la letra dicen:

Artículo 2.- Quedan obligados al cumplimiento de ésta Ley los comerciantes, industriales, prestadores de servicios, así como las empresas de participación estatal, organismos descentralizados y los órganos del Estado, en cuanto desarrollen actividades de producción, distribución de bienes o prestación de servicios a consumidores."Así mismo quedan -- obligados al cumplimiento de esta Ley los arrendadores y arrendatarios de bienes destinados para habitación en el Distrito Federal. Para los efectos del párrafo anterior, la presente Ley es de aplicación local en el Distrito Federal en ma

teria de protección al inquilino en arrendamientos para habitación."

Artículo 3 BIS.- "Para los fines del artículo dos, se entiende por arrendador y arrendatario a quienes conforme a las disposiciones del Código Civil del Distrito Federal, se hayan obligado recíprocamente, uno a conceder el uso temporal, de un inmueble destinado a la habitación y el otro a pagar por ello un precio cierto".

Artículo 30.- Los pagos hechos en exceso del precio legalmente autorizado, o en su caso, del estipulado, son recuperables por el consumidor y causarán el máximo de los intereses moratorios a que se refiere el artículo 23. La acción para solicitar éstos pagos, prescribe en un año a partir de la fecha en que tuvo lugar el efectuado. "Los pagos hechos en exceso de la renta convenida, cuando se trata de arrendamientos para habitación en el Distrito Federal son recuperables en los términos de la presente Ley". Si el proveedor no devuelve la cantidad cobrada en exceso dentro del término de cinco días hábiles siguientes a la re

clamación ameritará la sanción administrativa correspondiente.

Artículo 57 BIS.- " Tratándose de inmuebles destinados a la habitación, la Procuraduría Federal del Consumidor protege así mismo, los derechos de los arrendatarios en el Distrito Federal, cuando se trate de arrendamientos para habitación".

Artículo 59 BIS.- " Tratándose de inmuebles destinados a la habitación ubicados en el Distrito Federal, la Procuraduría Federal del Consumidor tendrá las mismas atribuciones a que se refiere el artículo anterior, de representación, vigilancia y tutela de los derechos de los arrendatarios".

Aquí me tomo la licencia de emitir éste comentario, toda vez que como estudioso del Derecho, no puedo permanecer inerte ante la ignorancia e incapacidad técnica y jurídica del legislador, que emitió las reformas al Código Civil, en el año de 1985; porque además del pobre lenguaje utilizado en el texto, muestra desconocimiento absoluto de la materia, ésto en razón a que como ya dije en el capítulo I de éste trabajo, nuestra Ley Civil establece que " Serán susceptibles de darse en arren

damiento, los bienes que puedan usarse sin consumirse", luego entonces la Procuraduría Federal del Consumidor no puede tener ingerencia respecto de asuntos que versen sobre arrendamiento, porque su propio nombre la elimina. En efecto la materia del contrato de arrendamiento, esto es, los bienes, o las cosas muebles o inmuebles, ya sean destinadas a habitación, a industria, a comercio o a otras que se nos pudieran ocurrir, - que se encuentren ubicadas en el Distrito Federal o en otros lugares lejanos y no conocidos, no pueden consumirse con el uso y ésto es un requisito sine qua non, para que haya arrendamiento, así lo establecen la doctrina y la Ley, razón por la que resulta contradictoria la facultad y competencia que le otorgó el reformista de 1985, para conocer de éstos asuntos, a la referida institución,

A mayor abundamiento, ésta Procuraduría, no puede emitir ninguna opinión ni deben tener eficacia sus laudos, ya que de antemano se constituye en defensora de una de las partes, así es que sus resoluciones no pueden considerarse justas ni equitativas, puesto que, su actividad tiende a representar, asesorar y tutelar los derechos de una de las partes, por ello - el abogado que conoce la materia, jamás se somete al procedimiento de éste mal llamado "Tribunal".

Quede aquí éste análisis, a efecto de poder continuar con ---
cuestiones más trascendentes,

Veamos entonces, las modificaciones sufridas por la Ley de la materia. Al establecerse, por virtud de la reforma en el artículo 2448 del Código Civil, que éstas disposiciones, son de orden público y de interés social y que por ello con irrenunciables, no teniendo por puesto, cualquier pacto en contrario, ponen en conflicto el concepto "Orden Público", frase a quienes los juristas Rafael de Pina y Rafael de Pina Vara, lo interpretan como, "El estado de situación social derivado del respeto a la legalidad establecida por el legislador".

Otra definición conceptual e interpretativa de ésta frase está visible en la página 371 del Diccionario de Derecho, 1984-Porrúa, que reza a la letra, "Cuando se dice que tal o cual Ley es de orden público, se ignora o se olvida que todas las leyes lo son, porque todas ellas tienen como fin principal el mantenimiento de la paz con justicia que persigue el derecho".

En mi particular criterio, es mucho más acertada la interpretación que, de la frase, se hace en el diccionario. Ya que es cierto que todo nuestro sistema jurídico es de orden público. -
nues norma y regula conductas humanas. Es por todos sabido --

que existen leyes supletorias o permisivas, que como se entiende suplen las omisiones, o en su caso permiten a los individuos conducirse dentro de un marco jurídico preestablecido, y no por ello éstas normas dejan de ser de orden público,

Sabemos también que hay leyes prohibitivas, que impiden o cohiben a los individuos, a efecto de que no transgredan las normas y se perjudique a la comunidad, éstas normas también son de orden público.

Finalmente también existen leyes u ordenamientos imperativos, que indican la forma en que debe conducirse el individuo, y desde luego también, son de orden público. Luego entonces, ésta frase sale sobrando en el artículo en comento.

Por otra parte, las disposiciones, son calificadas como irrenunciables, y que todo pacto en contra se tendrá por no puesto, vocablos que, desde luego son inquietantes y que por principio alertan al aventurado propietario de una finca urbana - destinada a habitación que quiera convertirse en arrendador. - Esto se asevera porque no deja de ser intimidatorio el lenguaje que utiliza el legislador del 85, y que trae como consecuencia, que la gran mayoría de los arrendadores, tomen sus precauciones y busquen fórmulas para evadir y superar a la Ley civil.

Por lo que se refiere, a lo ordenado por el artículo 2448 A - de la Ley sustantiva, es válido y adecuado, puesto que, los - bienes dados en arrendamiento deben reunir condiciones de higiene y salubridad, asimismo es también adecuada la medida es tablecida en el artículo 2448 B de nuestra Ley común.

El apartado "C" del artículo 2448, de manera terminante dispo ne, que la duración del arrendamiento de fincas urbanas desti ni das a viviendas, en éste Distrito Federal, deberán ser de - un año forzoso para las partes, lo que representa una grave - equivocación del legislador, pues se debe considerar que es - la voluntad de las partes contratantes, las que establezcan y pacten la forma y términos en que quieran obligarse, de acuerdo a sus muy particulares intereses y necesidades.

En el apartado "D" de la Ley en comento, el legislador del 85, muestra su desconocimiento de la materia de arrendamiento, ya que obliga a los contratantes a que la renta se pague en moneda nacional, es decir precio cierto y en dinero, ignorando -- que la doctrina permite; dada la peculiaridad del acto de --- arrendamiento, a que este precio cierto. se pague no solamente con dinero, ésto es que se puede dar a cambio otra cosa. - o servicio a título de renta. Lo grave es que:

Toda vez que las disposiciones son irrenunciables, ocurre en-

la especie, que a quien se pretende beneficiar, ésto es al -- arrendatario que en teoría es la parte más débil de la relación contractual, se ve en la forzosa necesidad de pagar la -- renta con dinero y no se puede pactar nada en contrario como -- podría ser la prestación de un servicio.

En otro párrafo, del mismo apartado señala que el incremento de la renta, será anual, sin que exceda del 85 por ciento del alza porcentual, fijado al salario mínimo general del Distrito Federal. Este ordenamiento establece que el solo transcurrir del tiempo, es motivo suficiente para que la renta se modifique a la alza.

En el apartado "E" del multicitado artículo, el arrendatario queda obligado a pagar la renta, desde el momento en que se -- reciba el inmueble objeto del contrato, esto quiere decir que aún y cuando las partes pretendieran transigir en este aspecto, sea porque, se reservara el uso de la cosa a futuro, o -- porque se modificara y acondicionara, o porque algún evento -- extraordinario destruyera la cosa, volviéndola inhabitable, -- no podrá dejarse de pagar la renta.

En el artículo 2448 F se señala que el contrato debe otorgarse por escrito y cuál debe ser el contenido del mismo, ésto -- para efectos prácticos, pues de ésta forma se le da una abso-

luta claridad interpretativa al mismo.

Por lo que se refiere al apartado "G" del artículo en cuestión, éstas en mi concepto no son materia de nuestra Ley civil, sino más bien son de carácter administrativo y en nada afectan a la relación contractual, cabría señalar que el legislador del 85, establece como requisito indispensable la formalidad del acto, al exigir que éste se haga por escrito.

En el apartado "H" del artículo 2448 se consigna que el contrato de arrendamiento no termina por la muerte del arrendador o del arrendatario y establece substitutos para el arrendatario si es que se llega a dar, el deceso.

Se destaca como uno de los más importantes artículos, para su análisis el 2448 I, pues aquí, el reformador, impone en favor del arrendatario el derecho del tanto, en forma expresa y radical, derogando, lo dispuesto, por el artículo 2447 del Código Civil.

En efecto, nuestra legislación anterior, ordenaba que si el arrendamiento tenía más de cinco años de duración, y el arrendatario estaba al corriente en el pago de las rentas, tenía preferencia en un nuevo contrato de arrendamiento, respecto de un tercero posible y que además tenía el derecho del tanto.

para el caso de que el propietario quisiera vender el inmueble dado en arrendamiento.

Resulta evidente que en éste ordenamiento, existe un error de redacción involuntario, pues sabemos perfectamente que no es lo mismo el "Derecho del tanto", que se refiere a la necesidad de que los bienes pertenezcan a una sola persona, y es -- por ello que este derecho se le concede al copropietario de una cosa indivisa, en el supuesto de que se ponga a la venta el derecho de copropiedad y de dominio que tiene, o tienen, -- los demás dueños copropietarios. Por tal virtud el copropietario que pretende vender sus derechos de copropiedad debe dar aviso, a los demás codueños para que en el término de ocho -- días le manifiesten si es que aceptan su oferta, o en su caso la rechazan, de no darse este aviso la compraventa se declarará nula, según lo establecen los artículos 973 y 974 del Código Civil. Ahora bien resulta notorio que la intención del legislador de 1928, no pretendió establecer en favor del arrendatario el derecho del tanto, pues la omisión por parte del -- dueño, que no hacía en primer lugar al arrendatario su oferta, de vender el inmueble arrendado, se sancionaba con el pago de daños y perjuicios, que se ocasionaran al arrendatario, en la forma y términos que ordenan los artículos 2304 y 2305 del Código Civil.

Esto quiere decir, que el legislador del veintiocho sí sabía distinguir el "derecho de preferencia o derecho por el tanto", y el "derecho del tanto", que son dos figuras absolutamente distintas.

Pero en ésta novedosa legislación de 1985, se establece expresamente el derecho del tanto constituyendo una carga o modalidad, que en mucho perjudica a la relación contractual.

Es de lamentarse que el Órgano legislativo desconozca, algo tan evidente como esto, es cierto que con mucha frecuencia la similitud de las frases pueden llegar a confundir, por ello es necesario que quienes pretendan reformar la Ley, se ilustren previamente consultando algunos textos que en abundancia se han escrito al respecto y en donde se destacan los maestros Ernesto Gutiérrez y González⁽¹⁾ y Manuel Borja Soriano.⁽²⁾

Con ésta medida, se le impuso al arrendamiento un gravámen, que en mucho ha complicado la relación contractual, porque se le han dado al arrendatario más prerrogativas que las que el propio contrato crea.

(1) Gutiérrez y González Ernesto, "Derecho de las Obligaciones, Editorial Cajica, Quinta Edición, 1979 Puebla, México, -- Páos: 367 y 368 pie (1).

(2) Borja Soriano Manuel, "Teoría General de las Obligaciones, Ed. Porrúa, Décima Edición 1985 México, Págs: 587 y 588.

Es bien sabido que lo único que se le transmite al arrendatario por virtud del contrato de arrendamiento, no es más que, el derecho de uso, o uso y goce de una cosa y pretender asignarle al arrendatario una calidad que no le corresponde resulta negativo.

Por lo que se refiere al artículo 2448 J del Código Civil, me remito a lo expresado en el párrafo anterior, añadiendo que me parece impráctico, y carente de todo fundamento lógico y jurídico, pues el arrendador previendo problemas a futuro; -- por virtud de ésta reforma, exigirá al arrendatario la firma de papeles en blanco, para hacerlos valer en su momento, a su entera conveniencia.

En cuanto al artículo 2448 K, es repetitivo, en su primer párrafo de lo que ya establecía el artículo 2450 del ordenamiento en cuestión, ahora bien el segundo párrafo también dice lo mismo, sólo que añade la frase "viviendas de interés social".

Por cuanto a que es obligatorio la inserción, en todos los -- contratos de arrendamiento de las disposiciones del capítulo, según lo establece el artículo 2448 L del Código Civil, es -- irrelevante, pero como todas éstas normas son irrenunciab-- habrá que insertarlas por necesidad, pues puede suceder que -- el juzgador deseche una demanda, en la que el documento base-

de la acción, esto es el contrato de arrendamiento, carezca - de este articulado,

En el artículo 3042 del Código Civil donde dice del Registro de la Propiedad Inmueble y de los títulos inscribibles y anotables, se adicionó con un párrafo, que impide la inscripción de escrituras de un inmueble dado en arrendamiento; nótese -- que no habla de vivienda, a menos que conste, que se dió ca-bal cumplimiento a lo ordenado por los artículos 2448, aparta dos I y J.

Las reformas en mi concepto, pretenden pasar por encima de la voluntad de las partes y ésto es muy delicado, pues ponen en peligro al arrendamiento, conllevan un exagerado proteccionismo en favor del arrendatario y ésta situación está acarreado desaliento y desconfianza en el arrendador, que prefiere dedicarsé a negocios menos conflictivos, que le reditúen gan-ancias adecuadas y seguras.

Por esto vemos, que en la actualidad se construyen inmuebles, para su venta, o en su caso se venden en copropiedad los edificios que actualmente están dados en arrendamiento, esto nos lleva al desequilibrio social pues resulta claro que no toda la población tiene capacidad económica para comprar su vivienda.

C A P I T U L O I Y

CALIDAD ECONOMICA DE ARRENDADORES Y DE ARRENDATARIOS EN NUESTRO AMBITO SOCIAL.

Dice Joaquín Escriche⁽¹⁾, que el diccionario de la lengua castellana los define, como las personas que dan o toman en arrendamiento una casa. Sin embargo la dualidad del significado de la voz, provoca mucha confusión, porque no establece diferenciación alguna entre el que transmite el uso, o el uso y goce de la cosa, y aquel que la recibe. Por ello; sigue diciendo el autor, que algunos estudiosos de la materia, en el afán de evitar el problema interpretativo, nombran arrendador, a aquél que dá, que transmite el uso, o el uso y goce, de una cosa y llaman arrendatario a quien la recibe.

Esta diferenciación, resulta un acierto, pues ha permitido la mejor comprensión en primer lugar, de las partes que suscriben el contrato, en segundo término, las respectivas cualidades que cada uno de ellos tienen en el acto, sus peculiaridades y características y finalmente sus derechos y obligaciones.

(1) Escriche Joaquín, "Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia". Editora e Impresora: Korbajacaliforniana. -- Nueva Edición 1974. Página: 239.

Toda vez que, en el contrato de arrendamiento, se pacta un --plazo de duración y que es a virtud de la voluntad del dueño, que el arrendatario tenga la posesión del bien, es decir que la posesión, se deriva de la voluntad del dueño, no puede ---aquel, prescribirla por prolongado que sea el tiempo que la -tenga en su poder.

Atendiendo a éstos comentarios, podemos conceptualizar como -arrendador, a toda aquella persona que siendo dueña de un ---bien mueble o inmueble, puede y quiere enajenar o transmitir--de manera temporal el uso, o el uso y goce de una cosa, ya --sea por sí, o a través de interpósita persona, entonces, el -arrendatario es la persona que tiene la necesidad de pagar un precio cierto, por el uso o uso y goce de la cosa, ya sea por que carece de dinero para adquirirla en propiedad, o porque -no tenga interés en comprarla.

Es claro, que el arrendamiento está encaminado a resolver necesidades económicas a las partes que lo suscriben y que de --forma tradicional, se ha considerado al arrendador, como la --parte más fuerte del contrato y como contrapunto, es el arren--datario la parte débil del mismo, ésto en mi opinión es una -falacia, al menos en nuestro Distrito Federal.

Es por todos sabido, que existen zonas en la ciudad de México que son consideradas de gran lujo, en donde los contratantes, tienen poder económico muy similar, luego entonces no se dá el desequilibrio que por costumbre, a la figura, se la ha --- asignado, ya que resulta en la mayor de las veces, que los -- arrendatarios de los inmuebles ubicados en éstas zonas, son - o representan fuertes capitales, cuyo destino primordial es - la aplicación o inversión de su dinero, en empresas industria les o comerciales y por ende no les importa, en lo más mínimo distraer sus recursos monetarios, en la compra de una vivienda, por lo que prefieren pagar renta por el derecho de uso -- del inmueble que ocupan, pues además, el pago que hacen en fa vor del arrendador, lo deducen fiscalmente.

En este caso el arrendatario, pacta con el arrendador, en absoluto equilibrio y en consecuencia las reformas a la Ley civil, ni siquiera son tomadas en cuenta por las partes, puesto que ambas pueden asesorarse legalmente y obtener las mejores posibilidades de asegurarse y fundamentalmente, el de evitar una controversia judicial a futuro.

Ahora bien, en el supuesto no concedido, de que surgiera un conflicto judicial entre las partes contratantes, sus respectivos patrimonios se afectan en forma levisima, puesto que el

arrendador tiene muchas más propiedades, que le producen muy apreciables ganancias y el arrendatario sabe a ciencia cierta, que después de un proceso, será condenado a la desocupación del inmueble, por lo que con toda tranquilidad busca, en la medida de lo posible, obtener el mayor tiempo de litigio para finalmente mudarse a otra vivienda, no representando para él, más molestia o angustia que la que el propio cambio de domicilio implica. Como se ve, éstos contratantes tienen y pueden considerarse como privilegiados.

Se dá también en nuestra ciudad, el contrato de arrendamiento, entre la llamada clase media alta y que por lo general, lo suscriben como arrendadores, personas autorizadas por los dueños de los inmuebles; con carácter de administradores, éstas son personas que constituyen empresas inmobiliarias que captan un gran número de casas y edificios y a quienes sus propietarios, les otorgan mandato a efecto de que los representen, a cambio de honorarios. El arrendatario la mayoría de las veces, es el profesionista que tiene ingresos muy por encima del salario mínimo, condición que le permite ahorrar dinero para en un futuro adquirir el dominio de un inmueble para vivir. En este caso, tampoco hay desequilibrio en la relación contractual, toda vez que las partes tienen la posibilidad de auxiliarse, en el supuesto de que se presente el con--

flicto judicial, a ésta calidad de arrendamiento debe considerársele superior.

Otra clasificación debe ser estimada, entre las partes de nivel medio bajo, que están representadas por arrendadores que constituyeron un pequeñísimo patrimonio, ya sea porque lo adquirieron con sus propios ahorros, o porque les fué heredado, los bienes que éstas personas ofrecen en arrendamiento, por lo general carecen de los más elementales servicios de mantenimiento, puesto que los productos que generan, son apenas su ficientes para subvenir a las necesidades económicas de los dueños, razón por la que les resulta imposible, realizar mejoras a sus propiedades, por otro lado el arrendatario de éstos bienes, casi siempre, son los empleados públicos o privados, o en su caso los obreros quienes se encuentran sujetos al salario mínimo, también participan de este fenómeno las personas jubiladas por las empresas para las que prestaron sus servicios, en éstos casos la capacidad económica de las dos partes contratantes es muy limitada y se encuentran envueltos en un círculo viciado, que no les permite a unos mejorar la calidad de sus propiedades, a fin de obtener mayores provechos de las mismas, y a otros pagar un precio más elevado, -- por el uso que hacen de las viviendas, en primer término por su poca capacidad productiva y en segundo lugar por lo derrui

das que se encuentran éstas, con lo que se soportan los pretextos y argumentos, de unos y de otros trayendo como resultado, el que la relación contractual sea de eterno conflicto judicial y extrajudicial y que es obvio causa perjuicio económico, a los respectivos patrimonios. Aquí tampoco se puede afirmar, que haya desigualdad entre los contratantes, pues para ambos significa la misma carga obligacional, sólo que a diferencia de las otras dos clasificaciones, y que anteceden a este párrafo, las partes son en este caso igualmente débiles.

Para finalizar, existe una práctica muy usual, detectable en algunos rumbos de la metrópoli y que se conoce como el arrendamiento subterráneo, este se verifica entre dueños de predios baldíos, o edificios y casas parcialmente ocupadas, por éstos propietarios, que dan en arrendamiento los lotes baldíos, si se trata del primer caso, o los cuartos o viviendas que ellos no utilizan, si nos referimos al segundo supuesto. Esta clase de arrendamiento es por demás irregular, pues las cosas que se dan en arrendamiento, carecen de los más esenciales requisitos de seguridad e higiene, que establece la Ley, resultando en la mayor de las veces altamente peligrosos para sus ocupantes, y que ni con mucho, representan una vivienda digna y decorosa como lo establece la Constitución, en favor de la familia, sin embargo es tan apremiante la necesidad, de

los arrendatarios y tan escasas sus posibilidades económicas, que se ven forzados a contratar el uso de éste tipo de inmuebles. En éstos actos jurídicos, por lo general, no se firman contratos y menos se expiden recibos de pago de renta, el acto no es formal, con las consecuencias de inseguridad que para las partes representa.

Estas personas ignoran los riesgos que corren, al efectuar este acto omitiendo las formalidades, que establece la Ley y -- cuando se presenta la controversia o contradicción, ésta es resuelta por las partes sin ocurrir a los juzgados competentes, dada su ignorancia y pobreza, y solucionan sus conflictos por lo general en forma arbitraria y violenta.

Cabe apuntar, que en éste caso los contratantes, no están sujetos al salario mínimo, son personas que se dedican a vender mercancía en la vía pública, o que son de los llamados subempleados, que tanto abundan en nuestra ciudad, en consecuencia las reformas emitidas por el legislador de 1985 no son, y esto es de lamentarse todo lo eficaces que éste núcleo social, pudiera esperar para resolver su problema.

C A P I T U L O V

OBSERVACIONES SOBRE LA FALTA DE FUNDAMENTACION, AL EMITIRSE -
LAS REFORMAS DE 1985.

He venido manifestando, a lo largo de los capítulos anteriores, mi inquietud, por la deficiente e ineficaz actividad legislativa, que trajo como resultado las reformas al Código Civil para el Distrito Federal en materia de arrendamiento inmobiliario de fincas urbanas, destinadas a la habitación o vivienda, que con fecha siete de febrero de 1985, se publicaron en el Diario Oficial de la Federación y que entraron en vigor al día siguiente, no sería ni justo ni razonable, dejar cabos sueltos, o inacabado este trabajo, si no solidificara mi --- opinión, en párrafos subsecuentes, anticipando que lo que se escribe y argumenta, es producto de la consulta doctrinaria, del análisis de la Ley y del razonamiento propio.

En efecto, la primera premisa, es el estudio de los elementos esenciales que caracterizan al arrendamiento; ello implica la lectura y comprensión de los tratadistas e investigadores de la ciencia jurídica, quienes con su talento y claridad de pensamiento nos ilustran y recuerdan conceptos.

Otro renglón, que no se debe desestimar es el análisis de la Ley, que por necesidad se tiene que considerar que finalidad u objetivo, se persigue al promulgarla. Finalmente el razonamiento propio en donde deben coincidir, los dos aspectos que en principio se plantean, para que la actividad legislativa - en este caso sea congruente, porque de lo contrario se pueden promulgar y codificar, innumerables ordenamientos que estén - destinados, a ser letra muerta y que lejos de resolver problemas sociales, los compliquen en forma extraordinaria, atentando contra los actos jurídicos como en el caso del arrendamiento, que de forma exagerada, se ha propuesto proteger a una de las partes,

Del análisis de las reformas de 1985, se encuentran fallas de apreciación jurídica elementales; comentemos de ellas, el legislador no sabe diferenciar, a los derechos reales, de los personales o de crédito, esto se asevera, porque en el artículo 2448 letra I, se establece en favor del arrendatario el -- Derecho del tanto, para el supuesto de que el propietario del inmueble quiera venderlo, esto nos lleva a concluir, que el arrendatario, siendo titular de un derecho personal, sea equiparado al derecho de absoluta potestad jurídica, que sobre la cosa, tiene un copropietario, craso error en el que incurrió el reformador del 85, el ilustre Ferrara⁽¹⁾ dice: "El Derecho

(1) Ferrara; citado por Rafael Rojina Villegas, Derecho Civil Mexicano, Tomo III, Edit. Porrúa, Cuarta Edición 1976 México, Página: 27.

derivado consta de facultades emanadas del Derecho Padre, tiene el mismo objeto y la misma calidad, así como el derecho de propiedad deriva derechos reales, del mismo modo de los derechos de crédito, sólo pueden derivarse derechos de igual naturaleza obligatoria". Es evidente y clara la conceptualización emitida por el jurista Ferrara, sin embargo para el legislador reformista de 1985, no tuvo significación alguna,

Abundando en el tema, el maestro Rafael Rojina Villegas⁽²⁾, señala la diferencia entre los derechos reales y los personales o de crédito, existe por un lado la potestad jurídica, -- que sobre la cosa se tiene, que el sujeto pasivo es universal e indeterminado y que de darse el incumplimiento la ejecución forzosa será sobre el bien del que se es titular del derecho-real, mientras que, los derechos personales se reducen a las conductas humanas, el sujeto pasivo es determinado e individual y al darse el incumplimiento la ejecución forzosa, se restringe exclusivamente al patrimonio del deudor.

Que de el derecho de propiedad o de copropiedad en su caso, se derivan los derechos reales, que éstos imitan en mucho, a la -

(2) Rojina Villegas Rafael. "Derecho Civil Mexicano", Tomo Tercero "Bienes, Derechos Reales y Posesión", Ed. Porrúa, Cuarta-Edición 1976 México, Páginas: 27, 28, 29 y 30.

propiedad y que no se debe confundir al dueño o propietario, con el titular del Derecho real y menciona como tales al usufructo, la servidumbre, la prenda, la hipoteca, la enfiteusis, la anticresis, etc.

El titular de éste derecho, puede tener el uso o el uso y goce, el dominio útil de la cosa, más nunca el dominio original y tiene acciones reales como la persecutoria y la de preferencia, si en la legislación anterior, el derecho de preferencia o el derecho por el tanto representaba una carga extraordinaria para el inmueble arrendado; artículo 2447 del Código Civil, ésta novedad en la reforma, trastoca la esencia del arrendamiento, pues le da características que de ninguna forma le corresponden.

La razón lógica y congruente para que en, tratándose de copropiedad existe el derecho del tanto, radica en que no haya multiplicidad de dueños, en cosas que no admiten cómoda división, puesto que es necesario, que las cosas se consoliden en un solo propietario, por ello es que si, un copropietario desea vender su parte alicuota, deberá ofrecerla en primer lugar a los, o el otro copropietario a efecto de que se satisfaga tal necesidad y por esto la Ley sanciona ésta omisión, con la nulidad de la venta, así lo establecen los arts. 973, 974 del Código Civil.

Otra equivocación, está consignada en el artículo 2448 D del Código Civil, aquí se estableció, que la renta deberá estipularse en moneda nacional, ésta reforma borró de un plumazo, - el arnumento doctrinario, en el sentido de que el pago de la renta, tendrá que ser cierto, destacándose que puede ser en - dinero, o en otra cosa como la prestación de un servicio, el intercambio de usos o la entrega de comestibles. Esta medida - proteccionista, limitó al propio arrendatario que careciendo - de dinero, podía pactar el pago de la renta, con otra cosa di - versa que pudiera interesarle al arrendador, esto ya no es po - sible pues, los ordenamientos son irrenunciables.

Al establecerse, en el artículo 2448, del Código Civil que -- las disposiciones emitidas, son de orden público e interés so - cial, el legislador del 85 deja entrever, que pueden haber le - yes u ordenamientos que no tengan ésa calidad, lo que consti - tuye un enuívoco, pues es bien sabido que todas las leyes tie - nen el carácter de orden público, en principio por los órga - nos que las promulgan y después por la pretensión y efectos - que tienen para el gobernado. Esto es que, el poder legislati - vo es un órgano público a través del que, se promulgan leyes - y por necesidad su actividad es de orden público.

Por otra parte, la ley norma la conducta humana, esa es su --

pretensión final, entonces es lógico que la normatividad también sea de interés social, habida cuenta, que ya dirigida a la comunidad.

Muy aceptable es que se diga que algunas normas son irrenunciables, pues éste es un concepto diferente, en efecto, el legislador considera algunos casos excepcionales, que el derecho tutela y que no es susceptible de modificarse por el convenio de las partes, la contravención de las mismas.

Una muestra tangible, de éste caso la observamos en el artículo 244B H del Código Civil, en donde se establece que si ocurre el fallecimiento, del arrendador o el arrendatario, no termina el arrendamiento, con lo que deroga lo dispuesto por el artículo 240B de la Ley en comento que establece que, "El contrato de arrendamiento no se rescinde, por la muerte del arrendador, ni del arrendatario, salvo convenio en otro sentido". Este ordenamiento de carácter general se sigue surtiendo, en los arrendamientos que no versen, respecto de fincas urbanas destinadas a habitación, es decir, la reforma, en este caso, es de excepción alterando la regla general, que se traduce en protección para el arrendatario y sus familiares, cónyuge o concubina o concubino en su caso, hijos y ascendientes en línea consanguínea, sin límite de grado.

Es evidente la ingerencia que lleva a cabo, la autoridad para rebasar la voluntad del arrendador, por virtud de la enmienda que en el párrafo anterior se analiza, le impone cargas -- exaceradas y ajenas a su voluntad,

No olvidemos que el arrendamiento, es un derecho personal, -- que para que una obligación de ésta naturaleza nazca, es precisamente por el acuerdo que tienen las partes que lo suscriben, en donde los sujetos son determinados e individuales, y no indeterminados y universales, puesto que, no debe confundirse al derecho real, con el derecho personal o de crédito, -- que si en la anterior legislación se sancionaba la omisión -- del convenio en contrario, con la prevalencia del arrendamiento, es por un principio de seguridad jurídica en beneficio de los causahabientes del arrendatario, quienes se substituyen, en el derecho personal del fallecido.

Es cierto que el arrendamiento, tiene una importante función social, pues posibilita a todo aquél individuo, que carece de recursos económicos, para adquirir en propiedad un inmueble -- para vivir; En el caso que nos ocupa, para que tenga acceso -- al uso de aquél, luego entonces es lógico que la autoridad facilite y libere la voluntad de las partes, para que ésto suce

ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA

79.

da con la mayor naturalidad, pero lejos de ocurrir la facilitación, para que se celebren contratos de arrendamiento, ésta pasando lo contrario, y de ello es responsable la autoridad.

Pues el propietario de inmuebles al ser tan limitado en su voluntad, evita celebrar contratos de arrendamiento respecto de casas habitación y si por alguna causa lo hace, toma todas -- las precauciones posibles para superar lo establecido por la Ley, por ésta razón, las medidas y disposiciones que, la misma establece, son nugatorias e ineficaces en detrimento de la parte arrendataria.

Es recomendable, que la autoridad se convenza de que, bajo éstas condiciones nunca podrá ser resuelto el problema de vivienda en el Distrito Federal, por lo menos no a través del arrendamiento, que en los últimos años ha sido virtualmente invadido, en su esfera eminentemente privada por disposiciones exageradas y proteccionistas. A mayor abundamiento, las reformas en comento, dan la impresión de querer sorprender e impactar a la opinión pública, produciendo el engaño en perjuicio de las mayorías necesitadas, que han creído que las -- tan festinadas reformas van a resolver sus problemas de vivienda.

Sería más oportuno que el gobierno de la Ciudad de México, --

fuera pensando la forma en que debe encarar el problema, para solucionarlo a mediano plazo dejando un poco de lado al arrendamiento inmobiliario,

Puesto que como se afirmó en el capítulo que antecede el ---- arrendamiento tiene connotaciones distintas, según el estrato económico y social de las partes que lo suscriben, luego entonces no debe olvidarse ésta evidencia, resulta claro que en ese nivel de privilegio y superior, la reforma puede ser superada por los contratantes, ya que, ambas pueden pagar para -- ser asesorados por abogados que les auxilian y les explican - debidamente a lo que se están obligando.

Esto no ocurre con las otras dos clasificaciones que se proponen, ya que, en esos casos las partes celebran los contratos, a su leal saber y entender, ésto ocasiona que siendo ambas -- partes igualmente débiles, en lo que, a lo económico se refiere, se vean envueltos en litigios largos y costosos, con grave perjuicio para ellos en lo particular y para el órgano juzgador, que tiene que soportar cargas excesivas de trabajo con altísimo gasto para el presupuesto público.

Es evidente que grupos políticos y arrendatarios, en el Distrito Federal, ejercieron en su momento, presión en contra de

las autoridades locales, para que se reformara la Ley Civil, en materia de arrendamiento inmobiliario y dá la impresión -- que la reforma a más de efectista y popular fué emitida de manera ligera y se olvidó que la legislación debe armonizar las relaciones humanas de todos los gobernados, no sólo de una -- parte mayoritaria y que por desgracia abunda en nuestro medio, porque no es válido pretender obligar al arrendador menor, a que pierda su escaso patrimonio en aras de la justicia social popular.

Es cierto que el derecho no es estático, que debe ser cambiante y dinámico, para crear nuevas formas y figuras que solucionen las necesidades de la comunidad; pero es solamente a través del estudio y la meditación el que se obtengan, para que resulten viables. Hago mía la manifestación que con palabras más o menos ha vertido, en múltiples ocasiones el distinguido maestro José de Jesús López Monroy, quién ha tenido a bien dirigir éste trabajo.

Finalmente, es urgente que se establezca un programa serio y funcional para dar vivienda a las clases más necesitadas, esto no va a ser factible a través de reformas al Código Civil, en materia de arrendamiento inmobiliario. porque la figura es tá virtualmente entrando en desuso. Luego entonces, sería muy

conveniente, que se reactivará el derecho real de la enfiteusis, que en sus artículos 3131, 3132 y 3133 regulaba el Código Civil de 1884. Este derecho, consiste en la transmisión -- del dominio útil, que hace el propietario del inmueble en favor del enfiteuta; nombre con el que se conoce al titular del derecho, quien se obliga a mantener, reparar y acondicionar - la propiedad, que es improductiva y que propiamente se encuentra abandonada a su suerte, pero también tiene a cargo pagar - anualmente un rédito, pensión o cánon meramente simbólico, to - do ello en favor del propietario, quien sigue conservando el - dominio original de la cosa. Esta figura sería muy útil para - resolver el problema que existe respecto de los inmuebles --- afectados por el Decreto de prorroga, de veinticuatro de di - ciembre de 1948, ya que éstos bienes prácticamente han sido - abandonados por sus dueños, en razón de su improductividad, - además de que se encuentran semidestruidos, por falta de man - tenimiento, que no quieren darles ni el arrendador por razo - nes obvias, ni el arrendatario, porque no lo siente propio. - Esto ha provocado que las viviendas en cuestión además de pe - ligrosas, para sus ocupantes, sean desagradables a la vista y antifuncionales. Empero, si el Gobierno de la Ciudad de Méxi - co, los compra y constituye el derecho real de enfiteusis, es muy posible, que la actitud mental del arrendatario se modifi

que, al saberse titular de un derecho real, por virtud del -- que se le transmite el dominio útil y que además puede ser -- gravado, sin autorización del dueño.

Es evidente que el arrendatario, deviniendo en enfiteuta busca rfa la forma de mantener su vivienda, agradable, útil, digna y decorosa.

La constitución de éste derecho real, puede también ser aplicable, respecto de múltiples predios de propiedad federal, -- que en la actualidad se encuentran improductivos y abandonados.

C A P I T U L O Y I

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

PRIMERA.- La autoridad debe permitir que los particulares paguen, en forma libre y espontánea las condiciones en que quieran obligarse, con el contrato de arrendamiento, porque la figura está entrando en desuso -- agravando el problema de la vivienda.

SEGUNDA.- El órgano legislativo, debe prepararse para que al emitir las reformas conducentes, resulten eficaces y congruentes con las necesidades sociales.

TERCERA.- Se deben considerar, las diversas necesidades que tiene la población, ya que en nuestra ciudad coexisten diversos núcleos socioeconómicos, por lo que -- las leyes deben guardar el equilibrio que armonice la convivencia. aún y cuando algunos sectores sociales no hagan mayoría política.

CUARTA.- El artículo 123, de nuestra Carta Magna, establece mecanismos para que los empresarios proporcionen viuenda a sus trabajadores, por lo que es deseable -- que en la especie se cumpla con el contenido de la-

norma, En el entendido de que hay empresas, en nuestro país, como la Cementera Cruz Azul y la Papelera San Rafael, que de años atrás han llevado a la práctica con mucho éxito este programa.

QUINTA.- Para resolver el problema de abandono y destrucción, que sufren los inmuebles afectados por el Decreto de veinticuatro de diciembre de 1948, se propone que el gobierno de la Ciudad retome la figura de la enfiteusis, que contemplaba el Código Civil de 1884, en sus artículos 3131, 3132 y 3133.

SEXTA.- No debe ser tomado en cuenta, como factor para incrementar el precio de las rentas en los contratos de arrendamiento, el salario mínimo de aplicación al Distrito Federal.

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

- 1.- GUTIERREZ Y GONZALEZ ERNESTO
DERECHO DE LAS OBLIGACIONES
QUINTA EDICION RECTIFICADA Y ADICIONADA
EDITORIAL CAJICA PUEBLA, MEXICO 1979.
- 2.- SANCHEZ MEDAL RAMON
DE LOS CONTRATOS CIVILES
NOVENA EDICION
EDITORIAL PORRUA S.A
MEXICO, D.F. 1988.
- 3.- LOZANO NORIEGA FRANCISCO
CUARTO CURSO DE DERECHO CIVIL "CONTRATOS"
EDITADO POR LA ASOCIACION NACIONAL DEL NOTARIADO MEXICANO A.C.
TERCERA EDICION
MEXICO D.F 1982.
- 4.- AGUILAR CARBAJAL LEOPOLDO
CONTRATOS CIVILES
SEGUNDA EDICION
EDITORIAL PORRUA S.A
MEXICO D.F.1977.
- 5.- ESCRICHE JOAQUIN
DICCIONARIO RAZONADO DE LEGISLACION Y JURISPRUDENCIA
NUEVA EDICION
EDITORIA E IMPRESORA NORBAJACALIFORNIANA 1974
- 6.- ROJINA VILLEGAS RAFAEL
DERECHO CIVIL MEXICANO TOMO III
CUARTA EDICION.
EDITORIAL PORRUA S.A MEXICO D.F 1976.
- 7.- ENNECCERUS LUDWIG
DERECHO DE OBLIGACIONES, SEGUNDO TOMO, DOCTRINA ESPECIAL.
BOSCH CASA EDITORIAL
BARCELONA ESPANA 1935.

LEGISLACION

- 1.- CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
- 2.- CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL.
- 3.- LEY FEDERAL DE VIVIENDA
- 4.- LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR.