

24
1/2



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

DIVERSOS ASPECTOS DEL CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO DE CASA-HABITACION
EN EL DISTRITO FEDERAL



FACULTAD DE DERECHO
SECRETARIA AUXILIAR DE
EXAMENES PROFESIONALES

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
RAUL CASTAÑEDA MARTINEZ

MEXICO, D. F.

1989

FALLA DE ORIGEN



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

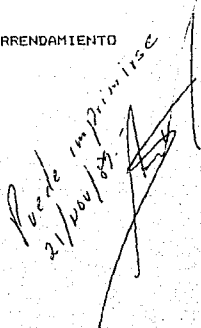
Todo el material contenido en esta tesis está protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

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.

DIVERSOS ASPECTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE CASA-HABITACION
EN EL DISTRITO FEDERAL

	PAG.
INTRODUCCION	2
CAPITULO I DERECHO A LA VIVIENDA	3
A) CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS ARTICULOS 4o. Y 123.	3
B) LEY FEDERAL DEL TRABAJO	10
C) LEY DEL INFONAVIT	15
D) LEY DEL ISSSTE	21
E) LEY FEDERAL DE VIVIENDA	31
CAPITULO II ASPECTO FISCAL DEL ARRENDAMIENTO DE CASA-HABITACION	
A) CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS ARTICULO 5o.	39
B) CODIGO FISCAL	41
C) LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA	42
D) LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO	48
E) LEY DE HACIENDA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL	50
F) LEY DEL IMPUESTO AL ACTIVO DE LAS EMPRESAS	57
CAPITULO III EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	64
A) DEFINICION	64
B) ELEMENTOS ESENCIALES	66
C) ELEMENTOS DE VALIDEZ	68
D) CONSECUENCIAS PARA LOS CONTRATANTES Y TERCEROS	71
E) TERMINACION	80
CAPITULO IV PROBLEMA SOCIAL DEL ARRENDAMIENTO	84
A) ECONOMICO	84
B) SOCIAL	86
C) JURIDICO	89
CONCLUSIONES.	107
BIBLIOGRAFIA EN GENERAL.	109

*Puede imprimirse
21/Nov/09*



INTRODUCCION

La evolución socio-económica-jurídica del mundo ha traído entre otras consecuencias el crecimiento de las zonas urbanas. En la mayoría de los países una gran parte de la población se asienta en centros urbanos, no siendo la Ciudad de México la excepción. Ello ha motivado a lo largo de la historia la búsqueda de un modo que defina dicho fenómeno y establecer un sistema legislativo que regule los múltiples elementos que concurren en el acontecer de la vida urbana.

En México los pobladores rurales experimentan en términos relativos una constante disminución de su población, fenómeno que se produce por una inmigración ininterrumpida hacia las ciudades y cuya raíces se encuentran en el deterioro progresivo de las actividades principales, la insuficiente dotación de servicios, los bajos niveles de ingreso del campesino y el desfavorable intercambio económico en los sectores secundarios y terciarios. El crecimiento de la población urbana presenta a su vez complejas y variadas consecuencias.

Una de las más patentes es la necesidad creciente de terrenos para construcción de viviendas destinadas al arrendamiento que requiere la población. En este proceso de urbanización las actividades que la comunidad desarrolla y las condiciones que el medio físico impone al crecimiento urbano, son de gran trascendencia para efectuar un análisis de las causas y consecuencias de los asentamientos urbanos.

Siendo el problema de la vivienda destinada al arrendamiento de gran magnitud y precisamente por su complejidad debe analizarse, como expresión natural de la estructura Socio-económica-jurídica del país.

Dada la importancia que reviste el tema a sus diversos aspectos y siendo la necesidad promordial para la subsistencia del hombre, ya que las dos grandes necesidades del ser, son la de alimentarse y la de habitar por lo que esta tesis se dará un estudio a efecto de encontrar una solución a una mejor vivienda en general.

A) CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
ARTICULOS 4o. Y 123.

En el sistema político mexicano, ha sido preocupación constante procurar a las clases económicamente débiles el poder disfrutar de una vivienda digna y decorosa, esto es respetable, decente; a tal grado que se hizo necesario elevar a rango de garantía individual el derecho que toda familia tiene a gozar de vivienda digna y decorosa, adicionándose para tal fin el artículo 4o Constitucional mediante decreto de fecha diecinueve de Enero de Mil novecientos ochenta y tres, publicado en el Diario Oficial, el siete de Febrero del mismo año en vigor al día siguiente posterior de su publicación con el siguiente texto:

" Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo."

De la lectura de tal adición claramente se comprende que se trata de una norma de carácter general de la cual puede valerse cualquier individuo que se encuentre en pleno uso de las garantías que la propia constitución otorga a fin de exigir que se le reconozca tal derecho, es importante resaltar lo anterior en razón de que como se verá más adelante no es este precepto la única disposición constitucional que consagra el derecho a la vivienda, más si es la única garantía individual de la que puede valerse cualquier individuo para reclamar el derecho citado.

Resulta ambigua dicha adición al decir:

" La ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo".

Pues como la mayoría de los preceptos legales que conforman leyes y reglamentos que son secundarios a la carta magna, dejan a las personas no doctas en derecho en la incertidumbre de establecer o comprender que la ley será la que establezca los instrumentos y apoyos necesarios a que se refiere el párrafo citado, no obstante ello debemos entender que no se

refiere en forma limitativa a una sola ley, sino que el precepto es redactado de manera enunciativa y nunca limitativa.

La garantía individual que comentamos resulto polémica y trascendente, pues teniendo un carácter de eminente protección social vino a tambalear al derecho privado, pues el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación pasó a tener una reglamentación específica dentro del código civil para el Distrito Federal, lo que fue severamente criticado por las tendencias tradicionalistas del derecho. En efecto como consecuencia de la adición al artículo 40 Constitucional del párrafo transcrito en líneas anteriores, por decreto de fecha veintiocho de Diciembre de mil novecientos ochenta y cuatro publicado en el Diario Oficial de siete de Febrero de milnovecientos ochenta y cinco, con vigor al día siguiente de su publicación, el congreso de los Estados Unidos Mexicanos decreto reformas y adiciones a diversas disposiciones relacionadas con inmuebles en arrendamiento, que es del tenor siguiente:

" Decreto de reformas y adiciones a diversas disposiciones relacionadas con inmuebles en arrendamiento.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Presidencia de la Republica.

MIGUEL DE LA MADRID H., Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, a sus habitantes sabed:

Que el H Congreso de la Unión se ha servido dirigirme el siguiente

DECRETO:

"El Congreso de los Estados Unidos Mexicanos, decreta:

REFORMAS Y ADICIONES A DIVERSAS DISPOSICIONES RELACIONADAS CON INMUEBLES EN ARRENDAMIENTO.

ARTICULO PRIMERO.- Se reforma el Capitulo IV del Titulo Sexto de la Segunda Parte del Libro Cuarto del Código Civil para el Distrito Federal y Artículo 3042 del mismo ordenamiento para quedar como sigue:

CAPITULO IV

Del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la

habitación.

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

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

Art. 2448 B.- El arrendador que no haga las obras que ordene la autoridad sanitaria correspondiente como necesarias para que una localidad sea habitable e higiénica, es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por esa causa.

Art. 2448 C.- La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación 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.

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

La renta sólo 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 calendario en el que el contrato se renueve o se prorrogue.

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

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

El contrato 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 guarda.

IV.- El monto de la renta.

V.- La garantía, en su caso.

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

VII.- El término del contrato.

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

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

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

Igualmente el arrendatario tendrá derecho para registrar su copia del contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal.

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

Con exclusión de cualquier otra persona, el cónyuge, el 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 ocupe el inmueble como subarrendataria, cesionarias o por otro título semejante que no sea la situación prevista en este artículo.

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

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

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

II.- El o los arrendatarios dispondrán de 15 días para notificar en forma indubitable al arrendador su voluntad de ejercer 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, que a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de 15 días para los efectos del párrafo anterior. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador solo está obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un diez por ciento.

IV.- Tratándose de régimen de propiedad en condominio se aplicara las disposiciones de la ley de la materia.

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

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

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

Art. 2448 K.- El propietario no puede rehusar como fiador a una persona que reúna los requisitos exigidos por la ley para que sea fiador.

Tratándose de arrendamientos de viviendas de interés social es potestativo para el arrendatario dar fianza o sustituir esa garantía con el depósito de un mes de renta.

Art. 2448 L.- En todo contrato de arrendamiento para habitación deberán transcribirse íntegramente las disposiciones de este capítulo.

Art. 3042.- Se adiciona el artículo 3042 del Código vigente para quedar como sigue:

- I.-
- II.-
- III.-
- IV.-

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

TRANSITORIO PRIMERO.- Los contratos celebrados con anterioridad a la promulgación del presente decreto continuaran en vigor respecto al término pactado por las partes.

ARTICULO TRANSITORIO UNICO.- El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación".

De los preceptos transcritos medianamente se aprecia el cambio radical que sufre el derecho privado, que durante mucho tiempo había dejado al libre arbitrio de los propietarios de inmuebles las condiciones para dar en arrendamiento los inmuebles de su propiedad destinados a la habitación, sometiéndolos ahora a las disposiciones de tal capítulo, mismas que el legislador eleva al rango de orden público e interés social, irrenunciable y sancionado su infracción con pena de tener por no puesta cualquier estipulación en contrario, disposiciones que además aprovechan a todos los inquilinos, lo que equivale a una preocupación por proteger a las clases económicamente débiles tanto en su habitación, como en su seguridad económica, pues anteriormente a tales disposiciones se daba el caso de contratos de arrendamiento en los que la renta era incrementada mensualmente.

Por decreto de fecha nueve de Febrero de Mil novecientos setenta y dos, publicado en el diario Oficial el día catorce del mismo mes y año, y en vigor quince días después, fue reformada la fracción XII del artículo 123 constitucional para quedar como sigue:

" Xii.- Toda empresa agrícola, industrial, minera o de cualquier otra clase de trabajo estará obligada, según lo determine las leyes reglamentadas a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas. Esta obligación se cumplirá mediante las aportaciones que las empresas hagan a un fondo nacional de la vivienda a fin de construir depósitos en favor de sus trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permita otorgar a estos créditos baratos y suficientes para que adquieran en propiedad tales habitaciones.

Se considera de utilidad social la expedición de una ley para la creación de un organismo integrado por representantes del gobierno federal, de los trabajadores y de los patrones, que administre los recursos del fondo nacional de la vivienda. Dicha ley regulará las formas y procedimientos conforme a los cuales los trabajadores podrán adquirir en propiedad la habitaciones antes mencionadas.

Las negociaciones a que se refiere el párrafo primero de esta fracción situadas fuera de las poblaciones están obligadas a establecer escuelas, enfermerías y demás servicios necesarios a la comunidad.

Además, en esos mismos centros de trabajo, cuando su población exceda de doscientos habitantes, deberá reservarse un espacio de terreno que no será menor de cinco mil metros cuadrados, para el establecimiento de mercados públicos, instalación de edificios destinados a los servicios municipales y centros recreativos".

De la lectura de tal precepto se aprecia una tendencia sumamente protectora de los trabajadores, siendo conveniente resaltar que diez años antes de que se elevara a rango de garantía individual el derecho de vivienda digna y decorosa para las familias, ya se había legislado en el precepto que comentamos la obligación de los patrones a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas y a constituir un fondo nacional de vivienda, a fin de crear depósito en favor de los trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permita otorgar créditos baratos y suficientes para que adquieran en propiedad tales habitaciones, lo que evidentemente constituye una protección mayor a la economía de la clase trabajadora, pues otorga la posibilidad de que dejen de ser arrendatarios y se conviertan en propietarios, lo que redundará en beneficio del país pues al pasar a ser propietarios les coloca en un estado tributario que genera al

estado retribuciones para que este a su vez pueda cumplir con las funciones propias de una manera más desahogada, en tanto que siendo inquilino, el estado tributariamente únicamente capta las retenciones correspondientes al impuesto sobre la renta que evidentemente es menor.

De la propia carta fundamental derivan leyes secundarias que garantizan a los trabajadores la posibilidad de adquirir una vivienda acorde a los principios que se establecen en el artículo 4o Constitucional y específicamente de los apartados A) y B) del artículo 123 constitucional de las que derivan las siguientes:

LEY FEDERAL DEL TRABAJO
LEY DEL INFONAVIT
LEY DE ISSSTE
LEY FEDERAL DE VIVIENDA

Cuyos principios son materia de análisis por separado en apartados que posteriormente analizaremos.

B) LEY FEDERAL DEL TRABAJO

La Ley Federal del Trabajo regula jurídicamente las relaciones entre dos grandes factores de la producción, el capital y el trabajo, a fin de que tales factores lleven a cabo sus actividades en mutua armonía, en un marco de actividad, eficiencia y cooperación, y de ese modo salvaguardar y garantizar el progreso de la economía nacional en su conjunto, por lo que el conocimiento de los derechos y deberes contenidos en tal legislación tiene particular importancia no solo de orden teórico sino también práctico.

Como un mero antecedente histórico me permito resaltar que con anterioridad a la creación de la Ley Federal del Trabajo las relaciones laborales relativas al servicio doméstico, el servicio por jornada, el servicio a precio alzado en el que el operativo solo pone su trabajo, y el contrato de aprendizaje se encontraba reglamentado por el Código Civil para el Distrito

Federal, cuyo artículo 2605 es del tenor siguiente:

" Artículo 2605.- El servicio domestico, el servicio por jornada, el servicio a precio alzado en el que el operativo sólo pone su trabajo y el contrato de aprendizaje, se regiran por la ley reglamentaria que debe expedir el Congreso de la Unión, de acuerdo con lo ordenado en el párrafo 1o del artículo 123 de la Constitución Federal.

Mientras esa ley no se expida, se observarán las disposiciones contenidas en los capitulos I, II. V y parte relativa del III, del Titulo XIII, del libro tercero del Código Civil para el Distrito Federal, que comenzó a estar en vigor el 1o de junio de 1884, en lo que no contradigan las bases fijadas en el citado artículo 123 constitucional, y lo dispuesto en los artículos 4 y 5 del mismo código fundamental".

Así mismo se resalta que la Ley Federal del Trabajo, su creación se encontraba ya contemplada en el artículo 123 párrafo primero de la Constitución Federal de 1917 y no fue sino hasta el 18 de agosto de 1931 en que nació dicha Ley, misma que tuvo vigencia hasta el primero de mayo de 1970 en que entró en vigor la Nueva Ley Federal del Trabajo, expedida el 23 de diciembre de 1969 por el entonces presidente de la republica Lic. Gustavo Diaz Ordaz, que es la legislación que actualmente regula las relaciones laborales, pero a la cual se le han hecho diversas reformas

El la Ley Federal del Trabajo dentro del capitulo relativo a los derechos y obligaciones de los trabajadores y de los patrones, existe el capitulo III titulado "Habitaciones para los trabajadores", que dado el interés que el mismo reviste para este trabajo me permito transcribirlo:

" artículo 136. Toda empresa agricola, industrial, minera o de cualquier otra clase de trabajo esta obligada a proporcionar a los trabajadores habitaciones comodas e higiénicas. Para dar cumplimiento a esta obligación las empresas deberán aportar al Fondo Nacional de Vivienda el 5% sobre los salarios de los trabajadores a su servicio.

artículo 137. El Fondo Nacional de la Vivienda tendra por objeto crear sistemas de financiamiento que permitan a los trabajadores obtener crédito barato y suficiente para adquirir en propiedad habitaciones comodas e higiénicas, para la construcción,

reparación, o mejoras de sus casas habitación, y para el pago de pasivos adquiridos por estos conceptos.

artículo 138. Los recursos del Fondo Nacional de Vivienda serán administrados por un organismo integrado en forma tripartita por representantes del gobierno federal de los trabajadores y de los patrones.

artículo 139. La ley que cree dicho organismo regulará los procedimientos y formas con forme a los cuales los trabajadores podrán adquirir en propiedad habitaciones y obtener los créditos que se refiere el artículo 137.

artículo 140. El organismo que se refiere los artículos 138 y 139, tendrá a su cargo la coordinación y el financiamiento de los programas de construcción de casa habitación a ser adquiridas en propiedad por los trabajadores.

artículo 141. Las aportaciones al Fondo Nacional de la Vivienda son gastos de prevención social de las empresas y se aplicarán en su totalidad a constituir depósitos en favor de los trabajadores que se sujetarán a las bases siguientes:

I.- En los casos de incapacidad total permanente, de incapacidad parcial permanente, cuando ésta sea del 50% o más; de invalidez definitiva, en los términos de ley del seguro Social; de jubilación; o de muerte del trabajador, se entregará el total de los depósitos constituidos, a él o sus beneficiarios, con una cantidad adicional igual a dichos depósitos, en los términos de la Ley, a que se refiere el artículo 139;

II.- Cuando el trabajador deje de estar sujeto a una relación de trabajo y cuente con 50 o más años de edad, tendrá derecho a que se le haga la entrega del total de los depósitos que se hubieren hecho a su favor, en los términos de la ley del Instituto Fondo Nacional de Vivienda para los trabajadores.

III.- En caso que el trabajador hubiere recibido crédito del Instituto, las cantidades a que tuviera derecho en los términos de las fracciones anteriores, se aplicarán a la amortización del crédito, salvo en los casos de incapacidad total permanente o de muerte en los términos del artículo 145 si después de hacer la aplicación de dichas cantidades a la amortización del crédito quedare saldo a favor del trabajador se le entregará a éste el monto correspondiente.

Para la devolución de los depósitos y cantidades adicionales, bastará que la solicitud por escrito, se acompañe con las pruebas pertinentes.

Artículo 142. Cuando una empresa se componga de varios establecimientos, la obligación a que se refiere el artículo 136

de esta ley se extiende a cada uno de ellos y a la empresa en conjunto.

Artículo 143. Para los efectos de este capítulo el salario a que se refiere el artículo 136 se integra con los pagos hechos en efectivo por cuota diaria, y las gratificaciones, percepciones, alimentación, habitación, primas, comisiones, prestaciones en especie y cualquier otra cantidad o prestación que se entregue al trabajador por sus servicios; no se tomarán en cuenta dada su naturaleza, los siguientes conceptos:

a) Los instrumentos de trabajo, tales como herramientas, ropa y otros similares;

b) El ahorro, cuando se integre por depósito de cantidad semanal o mensual igual del trabajador y la empresa; y las cantidades otorgadas por el patrón por fines sociales o sindicales;

c) Las aportaciones al Instituto de Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores y las participaciones en las utilidades de la empresa;

d) La alimentación y la habitación cuando no se proporcionen gratuitamente al trabajador, así como las despensas;

e) Los premios por asistencia;

f) Los pagos por tiempo extraordinario, salvo cuando este tipo de servicio éste pactado en forma de tiempo fijo;

g) Las cuotas al Instituto Mexicano del Seguro Social a cargo del trabajador que cubran las empresas.

Artículo 144. Se tendrá como salario máximo para el pago de las aportaciones el equivalente a diez veces el salario mínimo general del área geográfica de aplicación que corresponda.

Artículo 145. Los créditos que se otorguen por el organismo que administre el Fondo Nacional de la Vivienda, estarán cubiertos por un seguro, para los casos de incapacidad total permanente o de muerte, que libere al trabajador o a sus beneficiarios de la obligaciones, gravámenes o limitaciones de dominio a favor del citado organismo, derivadas de esos créditos.

Para tales efectos, se entenderá por incapacidad total permanente la pérdida de facultades o aptitudes de una persona, que la imposibiliten para desempeñar cualquier trabajo por el resto de su vida, cualquiera que sea la naturaleza del riesgo que la haya producido.

Tratándose de los casos de incapacidad parcial permanente, cuando esta sea del 50% o más o invalidez definitiva, se liberará al trabajador acreditado del adeudo, los gravámenes o limitaciones de dominio a favor del Instituto, siempre y cuando no

sea sujeto de una nueva relación de trabajo por un periodo mínimo de dos años, lapso durante el cual gozará de una prórroga sin causa de intereses, para el pago de su crédito. La existencia de cualquiera de estos supuestos deberá comprobarse ante el Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los trabajadores, dentro del mes siguiente a la fecha en que se determinen.

Artículo 146. Los patrones no estarán obligados a pagar las aportaciones a que se refiere el artículo 136 de esta ley por lo que toca a trabajadores domésticos.

Artículo 147. El ejecutivo Federal, previo estudio y dictamen del organismo que se constituya para administrar los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda, determinará las modalidades y fecha en que incorporarán al régimen establecido por este capítulo:

- I. Los Deportistas profesionales y
- II. Los trabajadores a domicilio.

Artículo 148. El Ejecutivo Federal podrá establecer modalidades para facilitar la aportación de las empresas que tengan un capital o un ingreso inferior a los mínimos que el propio Ejecutivo determine. Estas resoluciones podrán revisarse total o parcialmente cuando a su juicio existan circunstancias que lo justifiquen.

Artículo 149. El organismo que se cree para administrar los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda, determinará las sumas que se asignarán al financiamiento de programas de casa habitación destinadas a ser adquiridas en propiedad por los trabajadores y los que se aplicarán para la adquisición, construcción, reparación o mejoras de dichas casas, así como para el pago de pasivos adquiridos por estos concepto.

Al efectuar la aplicación de recursos, se distribuirán equitativamente entre las distintas regiones y localidades del país, así como entre las diversas empresas o grupos de trabajadores.

Para el otorgamiento individual de los créditos se procederá en caso necesario conforme a un sistema de sorteos, en los términos que establezca la ley a que se refiere el artículo 139.

Artículo 150. Cuando las empresas proporcionen a sus trabajadores casa en comodato o arrendamiento no están exentas de contribuir al Fondo Nacional de la Vivienda, en los términos del artículo 136. Tampoco quedarán exentas de esta aportación respecto de aquellos trabajadores que hayan sido favorecidos por créditos del fondo.

Artículo 151. Cuando las habitaciones se den en arrendamiento a los trabajadores, la renta no podrá exceder del medio por ciento mensual del valor catastral de la finca y se observarán las normas siguientes:

I. Las empresas están obligadas a mantenerlas en condiciones de habitabilidad y a hacer oportunamente las reparaciones necesarias y convenientes;

II. Los trabajadores tienen las obligaciones siguientes:

- a) Pagar la rentas;
- b) Cuidar de la habitación como si fuera propia;
- c) Poner en conocimiento de la empresa los desperfectos y deterioros que observen;
- d) Desocupar las habitaciones a la terminación de las relaciones de trabajo dentro de un término de cuarenta y cinco días y,

III. Está prohibido a los trabajadores:

- a) Usar la habitación para fines distintos de los señalados en este capítulo.
- b) Subarrendar las habitaciones.

Artículo 152. Los trabajadores tendrán derecho a ejercitar ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje las acciones individuales y colectivas que deriven del incumplimiento de las obligaciones impuestas en este capítulo.

Artículo 153. Las empresas tendrán derecho a ejercitar ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje, las acciones que se les correspondan en contra de los trabajadores por incumplimiento de las obligaciones que les impone este capítulo.

Este capítulo fué reformado, según los tratadistas Alberto y Jorge Trueba (1) haciendo abstracción de arcaicos sistemas políticos en que no se tomaban en cuenta las recomendaciones y estudios de quienes difundieron el nuevo Derecho Social que nació en la Constitución de 1917, respecto de la antigua Ley Federal del Trabajo.

De la lectura de dichos preceptos se desprenden intereses de la comisión tripartita que creó tal ordenamiento de proteger a los trabajadores en sus habitaciones, así como de dotarlos de estas.

C) LEY DEL INFONAVIT

La ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los trabajadores, se crea por decreto de fecha 21 de Abril de 1972, y siendo abrumador la transcripción de los preceptos que lo constituyen me permito sintetizar lo más relevante de tales normas:

" Artículo 10. Esta ley es de utilidad social y de observancia general en toda la republica.

Artículo 30. El Instituto tiene por objeto:

I.- Administrar los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda;

II.- Establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores obtener crédito barato y suficiente para;

a) La adquisición en propiedad de habitaciones cómodas e higiénicas.

b) La construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de sus habitaciones, y

c) El pago de pasivos contraídos por los conceptos anteriores;

III.- Coordinar y financiar programas de construcción de habitaciones destinadas a ser adquiridas en propiedad por los trabajadores;

IV.- Lo demás a que se refiere la fracción XII del apartado A del artículo 123 Constitucional y el Título Cuarto, Capítulo III de la Ley Federal del Trabajo, así como lo que esta Ley establece.

Artículo 50. El patrimonio del Instituto se integra:

I.- Con el Fondo Nacional de la Vivienda, que se constituye con las aportaciones que deben hacer los patrones, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 123, Apartado A, Fracción XII de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en el Título Cuarto Capítulo III de la Ley Federal del Trabajo y con los rendimientos que provengan de la inversión de estos recursos.

II.- Con las aportaciones en numerario, servicios y subsidios que proporciona el Gobierno Federal.

III.- Con los bienes y derechos que adquiera por cualquier título; y

IV.- Con los rendimientos que obtenga de la inversión de los recursos a que se refieren las Fracciones II y III.

Artículo 60. Los Organos del Instituto serán: La

Asamblea General, el Consejo de Administración, la Comisión de Vigilancia, el Director General, los Directores Sectoriales, la Comisión de Inconformidades y de Valuación y las Comisiones Consultivas Regionales.

Artículo 30. Las obligaciones de efectuar las operaciones y enterar los descuentos a que se refiere el artículo anterior, así como su cobro, tienen el carácter de fiscales.

El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los trabajadores en su carácter de Organismo Fiscal Autónomo está facultado, en los términos del Código Fiscal de la Federación, para determinar, en caso de incumplimiento, el importe de las aportaciones patronales y de los descuentos omitidos, señalar las bases para su liquidación, fijarlos en cantidad líquida, requerir su pago y determinar los recargos que correspondan.

Los pagos que deban efectuarse conforme a lo señalado en este artículo se harán en las oficinas del propio Instituto o en las de las sociedades nacionales o instituciones de crédito que autorice la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

El cobro y ejecución de los créditos no cubiertos, estarán a cargo de la Oficina Federal de Hacienda que corresponda con sujeción a las Normas del Código Fiscal de la Federación.

Artículo 31. Para la inscripción de los patrones y de los trabajadores en el Instituto, se tomarán como base los padrones fiscales en los términos que fije el instructivo que al efecto expida el Consejo de Administración. Dicho instructivo señalará la forma en que los patrones se inscribirán e inscribirán a sus trabajadores, y determinará los avisos que deban darse sobre altas y bajas de trabajadores, las modificaciones de salarios y demás datos necesarios al Instituto para el cumplimiento de sus fines.

Artículo 32. En el caso de que el patrón no cumpla con la obligación de inscribir al trabajador o de aportar al Fondo Nacional de la Vivienda las cantidades que deba enterar, los trabajadores tienen derecho de acudir al Instituto proporcionándole los informes correspondientes; sin que ello releve al patrón del cumplimiento de su obligación y lo exima de las sanciones en que hubiere incurrido.

Artículo 33. El Instituto podrá inscribir a los trabajadores sin previa gestión de éstos o de los patrones.

Artículo 34. El trabajador tendrá derecho, en todo momento, a solicitar y obtener información directa del Instituto a través del patrón al que preste sus servicios, sobre el monto de las aportaciones a su favor, así como de los descuentos a que se

refiere la fracción III del Artículo 29 de esta Ley.

Al terminarse la relación laboral, el patrón deberá entregar al trabajador una constancia de la clave de su registro.

Artículo 37. Los derechos de los trabajadores titulares de depósito constituidos en el Instituto o de sus causahabientes o beneficiarios, prescribirán en un plazo de cinco años.

Artículo 40. En los casos de jubilación, de incapacidad total permanente, de incapacidad parcial permanente, cuando ésta sea del 50% o más; o de invalidez definitiva, en los términos de la Ley del Seguro Social, se entregará al trabajador el total de los depósitos que tenga a su favor en el Instituto. En caso de muerte del trabajador dicha entrega se hará a sus beneficiarios, en el orden de prelación siguiente:

a) Los que al efecto el trabajador haya designado ante el Instituto.

b) La viuda, el viudo y los hijos que dependen económicamente del trabajador al momento de su muerte.

c) Los ascendientes concurrirán con las personas mencionadas en el inciso anterior, cuando dependan económicamente del trabajador.

d) A falta de viuda o viudo, concurrirán con las personas señaladas en las dos fracciones anteriores, el superstite con quien el derecho habiente vivió como si fuera su cónyuge durante los cinco años que precedieron inmediatamente a su muerte, o con el que tuvo hijos, siempre que ambos hubieran permanecido libres de matrimonio durante el concubinato, pero si al morir el trabajador tenía varias relaciones de esta clase, ninguna de las personas con quien las tuvo tendrá derecho.

e) Los hijos que no dependen económicamente del trabajador, y

f) Los ascendientes que no dependen económicamente del trabajador.

En los casos a que se refiere el presente artículo los trabajadores o sus beneficiarios recibirán una cantidad adicional igual a los depósitos que tengan constituidos en el Instituto.

Cuando los trabajadores hubieren recibido crédito del Instituto la entrega de las cantidades a que tuvieren derecho, será en los términos de la fracción III del Artículo 141 de la Ley Federal del Trabajo.

Para la devolución de los depósitos y de cantidades adicionales, bastará la presentación de solicitud por escrito, acompañada de las pruebas relacionadas a la petición.

Artículo 42. Los recursos del Instituto se destinarán:

I.- Al otorgamiento de créditos a los trabajadores que sean titulares de depósitos constituidos a favor en el Instituto. El importe de estos créditos deberán aplicarse:

- a) A la adquisición en propiedad de habitaciones,
- b) A la construcción, reparación, ampliación o mejoras, de habitaciones, y
- c) Al pago de pasivos adquiridos por cualquiera de los conceptos anteriores;

II.- Al financiamiento de la construcción de conjuntos habitaciones para ser adquiridas por los trabajadores, mediante créditos que les otorge el Instituto.

Estos financiamientos solo se concederán por concurso tratándose de programas habitacionales aprobados por el Instituto y que se ajusten a las disposiciones aplicables a materia de construcción.

El Instituto en todos los financiamientos que otorgue para la realización de conjuntos habitacionales, se establecerá la obligación para quienes lo construyan, de adquirir con preferencia, los materiales que provengan de empresas ejidales, cuando se encuentren en igualdad de calidad y precio a los que ofrezcan otros proveedores.

Los trabajadores tienen derecho a ejercer el crédito que se les otorgue, en la localidad que designen;

III.- Al pago de los depósitos que le corresponden a los trabajadores en los términos de Ley.

IV.- A cubrir los gastos de administración, operación y vigilancia del Instituto, en los términos del Artículo 10, fracción VI;

V.- A la inversión en inmuebles estrictamente necesarios para sus fines, y

VI.- A las demás erogaciones relacionadas con su objeto.

Los contratos y las operaciones relacionadas con los inmuebles a que se refiere este artículo, así como al desarrollo y ejecución de los conjuntos de habitaciones que se lleve a cabo con financiamiento del Instituto, estarán exentos de toda clase de impuestos, derechos o contribuciones de la Federación, de los estados o del Distrito Federal, y, en su caso, el precio de venta a que se refiere el artículo 48 se tendrá como valor de avalúo de las habitaciones, el impuesto predial y los derechos que por consumo de agua, así como las donaciones y equipamiento urbano se causarán y cumplirán en los términos de las disposiciones legales aplicables.

Los contratos y las operaciones a que se refiere el

párrafo anterior, así como la constitución del régimen de propiedad en condominio de los conjuntos que financio el Instituto podrán hacerse constar en documentos privados, ante dos testigos, e inscribirse en el registro Público de la Propiedad que corresponda, con la constancia del registrador sobre la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes.

Los beneficios otorgados por el presente artículo a los programas habitacionales que se realizan con fondos del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los trabajadores se harán extensivos a los trabajadores derechohabientes de este Instituto, que realicen operaciones de compra de casa habitación por medios distintos a los del Instituto, siempre y cuando sean para su uso y el monto de la operación así realizada no sea superior al valor de las casas habitaciones que el mismo proporciona a sus afiliados. Por el excedente se pagarán los impuestos en los términos previstos por las leyes respectivas.

Artículo 56. El incumplimiento de los patrones para enterar puntualmente las aportaciones y los descuentos a que se refiere el artículo 29 causará recargos y en su caso, gastos de ejecución, conforme a los dispuesto por el Código Fiscal de la Federación.

Artículo 57. Comete delito equiparable a la defraudación fiscal en los términos del Código Fiscal de la Federación, y será sancionado con las penas señaladas para dicho ilícito, quien haga uso de engaño, aproveche error, simule algún acto jurídico u oculte datos, para omitir total o parcialmente el pago de las aportaciones o el entero de los descuentos realizados.

Artículo 58. Se reputará como fraude y se sancionará como tal, en los términos del Código Penal para el Distrito Federal en materia de Fuero Común y para toda la República en materia del Fuero Federal, el obtener los créditos o recibir los depósitos a que esta ley se refiere, sin tener derecho a ello, mediante engaño, simulación o sustitución de persona."

De la lectura de los preceptos transcritos, claramente se aprecia los siguientes cualidades de la ley que nos ocupa:

A) En primer lugar debe resaltarse la técnica en la relación de sus normas, pues son claras y congruentes ya que no dan origen a confusiones como comunmente ocurre en otros cuerpos de leyes, lo cual evidencia que la comisión que redactó esta ley fue integrada por juristas, que tuvieron idea de lo que querían hacer.

b) En segundo término debe elogiarse que esta ley capta el espíritu social del artículo 123 de la Constitución Federal de la República y viene a hacer efectivo el derecho de los trabajadores para adquirir una vivienda, pues no solo se limita a invocar hipótesis utópicas, sino que en forma práctica a instancias de los trabajadores, cotizan y adquieren derechos para obtener el beneficio de conseguir, arreglar, ampliar una vivienda o su vivienda, por lo que considero que esta ley contempla un marco social bastante amplio.

C) LEY DEL ISSSTE

La Ley del Issste deriva del artículo 123 apartado B de la Constitución Federal de la República, que tiene por objeto regular las relaciones laborales entre el estado y sus trabajadores, norma de la cual deriva en primer término la Ley Federal de los Trabajadores al Servicio del Estado.

La Ley Federal de los trabajadores al servicio del Estado, conocida también como derecho Burocrático, nace en el 28 de diciembre de 1959, como imperativo y logro de los trabajadores que prestan sus servicios al estado, pues con anterioridad a su promulgación tales trabajadores eran víctimas de los abusos constantes por parte del personal de alto mando de las dependencias gubernamentales, ya que existen antecedentes de que cuando el titular de una dependencia pública era separado de su cargo, al llegar el nuevo titular despedía en forma conjunta a todos el personal que había laborado con su predecesor, lo que evidentemente creaba un clima de inseguridad social entre la clase trabajadora de los puestos inferiores.

De acuerdo al proceso gestado desde la fecha en que fue promulgada la ley que nos ocupa y debido a las transformaciones logradas y los beneficios conquistados en las luchas sindicales de los trabajadores al servicio del estado, la misma ha sido objeto de diversas reformas, resaltándose para el trabajador que nos ocupa que por decreto de 28 de Diciembre de 1972 fue creado el Fondo de la Vivienda para los Trabajadores del Estado con el propósito de que los servidores públicos y sus familias disfrutaran de una vivienda digna y confortable y para tal fin el estado se hizo responsable de aportar el 5% quedando de tal forma instituido dicho fondo, ley que en sus artículos 44 al 46 contemplaba lo relativo a las habiaticiones para trabajadores y que

dada la brevedad de tales preceptos se transcriben íntegramente:

CAPITULO SEXTO
DE LAS HABITACIONES PARA TRABAJADORES,...

SECCION 1a

Habitaciones para trabajadores

Artículo 44. El Instituto adquirirá o contruira habitaciones para ser vendidas a precios módicos a los trabajadores beneficiarios de esta ley.

La enajenación de estas habitaciones podrá hacerse por medio de venta a plazos con garantía hipotecaria o con reserva de dominio o por medio de contrato de promesa de venta y con las facilidades siguientes:

I.- El trabajador entrará en posesión de la habitación sin más formalidades que la firma del contrato respectivo;

II.- Pagados el capital e intereses, se otorgará la escritura que proceda;

III.- El plazo para cubrir el precio del inmueble, no excederá de quince años;

IV.- Si el trabajador hubiere pagado sus abonos con regularidad durante cinco años o más y se viere imposibilitado de continuar cubriéndolos, tendrá derecho a que el Instituto remate en pública subasta el inmueble y que del producto, una vez pagado el crédito insoluto, se le entregue el remanente;

V.- Si la imposibilidad del pago ocurre dentro de los cinco primeros años, el inmueble será devuelto al Instituto rescindido el contrato de venta con garantía hipotecaria o de promesa de venta y solo se cobrará al trabajador el importe de las rentas causadas durante el periodo de ocupación de la finca, devolviéndosele la diferencia entre éstas y lo que hubiere abonado a cuenta del precio. Para los efectos de este artículo se fijará desde el otorgamiento de la escritura la renta mensual que se le asigne al inmueble;

VI.- Los honorarios notariales para el otorgamiento de las escrituras serán cubiertos por mitad entre el Instituto y los trabajadores; el pago de los impuestos y gastos adicionales serán por cuenta exclusiva de éstos.

Los pensionistas gozarán de los beneficios de este artículo en los términos que dentro de los lineamientos de esta Ley fije la Junta Directiva por medio de acuerdos generales.

Artículo 45. El Instituto estará facultado igualmente, para adquirir o urbanizar terrenos destinados a formar unidades de

habitación y servicios sociales, en favor de los trabajadores.

Artículo 43. Los arrendamientos de habitaciones a los trabajadores se regirán por las disposiciones reglamentarias que dicte la Junta Directiva, las que tendrán por objetivo social en todo caso, el beneficio de los mismos trabajadores.

Esta Ley fue abrogada por Decreto de fecha 15 de Diciembre de 1983, publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 27 del mismo mes y año, en vigor a partir del 1o. de Enero de 1984, mediante el cual se creó la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, Ley que aun cuando conserva el mismo nombre que la anterior posee un mayor articulado pues en tanto que el anterior contaba con 137 artículos, la nueva legislación se integra con 196, y por cuanto hace al tema que nos ocupa, esto es el derecho a la vivienda, mientras que la anterior Ley reglamentaba solamente tres artículos la nueva legislación contempla veintisiete preceptos cuyo contenido es el siguiente:

"Artículo 100.- El Fondo de la vivienda a que se refiere la fracción XI inciso f) del Apartado E del artículo 123 Constitucional; e inciso h) de la fracción VI del artículo 43 de la Ley Federal de los Trabajadores al Servicio del Estado, tiene por objeto:

I.- Establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores obtener créditos baratos y suficientes mediante préstamos con garantía hipotecaria en primer lugar sobre bienes urbanos, por una sola vez, para los fines señalados en el artículo 103 fracción I de esta Ley;

II.- Coordinar y financiar programas de construcción de habitaciones destinadas a ser adquiridas en propiedad por los trabajadores que carezcan de ellas; y

III.- Los demás que esta ley establece.

Artículo 101.- Los recursos del fondo se integran:

I.- Con las aportaciones que las dependencias y entidades enteren al Instituto por el equivalente a un 5% sobre el sueldo básico de sus trabajadores, previstas en la fracción IV del artículo 21;

II.- Con los bienes y derechos adquiridos por cualquier título; y

III.- Con los rendimientos que se obtengan de las inversiones de los recursos a que se refieren las anteriores fracciones I y II.

Artículo 102.- La Junta Directiva del Instituto

determinará el porcentaje que del 5% correspondiente al Fondo de la Vivienda se asignará al financiamiento de adquisición de terrenos; de programas de casas habitación destinadas a ser adquiridas en propiedad por los trabajadores; a préstamos hipotecarios; y a la construcción, reparación, ampliación o mejoras de dichas casas; así como al pago de pasivos adquiridos por estos conceptos.

Artículo 103.- Los recursos del Fondo se destinarán:

I.- Al otorgamiento de créditos a los trabajadores que sean titulares de depósitos constituidos a su favor por más de seis meses en el Instituto. El importe de estos créditos deberá aplicarse a los siguientes fines:

A) A la adquisición de terrenos para que se construyan en ellos viviendas o conjuntos habitacionales destinados a la habitación de los trabajadores;

B) A la adquisición de habitaciones cómodas e higiénicas, incluyendo aquéllas sujetas al régimen de condominio cuando carezca el trabajador de ellas;

C) A la construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de sus habitaciones; y

D) Al pago de pasivos contraídos por los conceptos anteriores.

II.- Al financiamiento de la construcción de conjuntos habitacionales para ser adquiridos por los trabajadores, mediante créditos que les otorgue el Instituto.

Estos financiamientos solo se concederán por concurso tratándose de programas habitacionales aprobados por el Instituto y que se ajusten a las disposiciones aplicables en materia de construcción.

En todos los financiamientos que el Instituto otorgue para la realización de conjuntos habitacionales, establecerá la obligación para quienes los construyan, de adquirir con preferencia, los materiales que provengan de empresas ejidales, cuando se encuentren en igualdad de calidad y precio a los que ofrezcan otros proveedores.

Los trabajadores tienen derecho a ejercer el crédito que se les otorgue, en la localidad que designen.

III.- Al pago de los depósitos que les corresponden a los trabajadores en los términos de Ley;

IV.- A cubrir los gastos de administración, operación y vigilancia del fondo conforme a esta Ley;

V.- A la inversión en inmuebles estrictamente necesarios para sus fines;

VI.- El precio de venta fijado por el Instituto, se tendrá como valor de avalúo de las habitaciones para efectos fiscales. Las donaciones y equipamiento urbano se causarán y cumplirán en los términos de las disposiciones legales aplicables;

VII.- A las demás erogaciones relacionadas con su objeto.

Artículo 104.- Para los efectos de lo previsto en el artículo 102 la asignación de los créditos y financiamientos con cargo al fondo, se hará conforme a lo dispuesto por la Junta Directiva buscando su adecuada distribución entre los diversos grupos de trabajadores, así como entre las distintas regiones y localidades del país.

Con sujeción a dichos criterios y, en su caso a las normas generales que establezca la Junta Directiva del Instituto, se determinarán las cantidades globales que se asignen a las distintas regiones y localidades del país y dentro de esta asignación, el financiamiento de los objetivos señalados en el artículo 100 de esta Ley.

Artículo 105.- Los trabajadores que disfrutaran del beneficio que consagra el artículo anterior, serán los que estén al servicio de los Poderes de la Unión, del Gobierno del Distrito Federal, de las entidades públicas que estén sujetas al régimen jurídico de la Ley Federal de los Trabajadores al Servicio del Estado y que además estén incorporados a los beneficios de esta Ley, así como los trabajadores de confianza y eventuales de los mismos poderes y entidades públicas.

Los gobiernos de las Entidades Federativas y Municipios podrán celebrar convenios con el Instituto para incorporar a sus trabajadores a los beneficios del Fondo.

Los Pensionistas gozarán de los beneficios que establece este artículo, con sujeción a los acuerdos generales que en los términos y dentro de los lineamientos de esta Ley dicte la Junta Directiva.

Artículo 106.- Las aportaciones al Fondo de la Vivienda se aplicarán en su totalidad a constituir en favor de los trabajadores depósitos que no devengarán intereses y que se sujetarán a las bases siguientes:

I. Cuando un trabajador reciba financiamiento del Fondo, el 40% del importe de los depósitos que en su favor se hayan acumulado hasta esa fecha, se aplicará de inmediato como pago inicial del crédito concedido;

II. Durante la vigencia del crédito, se continuará

aplicando el 40% de la aportación al pago de los abonos subsecuentes que deba hacer el trabajador;

III. Una vez liquidado el crédito otorgado a un trabajador, se continuará aplicando el total de las aportaciones para integrar un nuevo depósito en su favor;

IV. En caso de jubilación, incapacidad total permanente o de muerte, el trabajador o sus beneficiarios tendrán derecho a la entrega de un tanto más del saldo de los depósitos que se hubieran constituido a su favor, de acuerdo a lo establecido en esta Ley;

V. Cuando el trabajador tenga 50 años o más años de edad y deje de prestar sus servicios a las dependencias o entidades sujetas al régimen de beneficios que otorga esta Ley, se le entregarán los depósitos constituidos en su favor, en los términos de la misma; y

VI. En el caso de que los trabajadores hubieran recibido crédito hipotecario con recursos del Fondo, la devolución de depósitos establecida en la Fracción IV anterior, se hará con deducción de la cantidad aplicable al pago de crédito hipotecario en los términos de las fracciones I y II, por lo que la cantidad adicional a que se refiere el Artículo 112 de esta Ley será igual al monto del saldo resultante.

Artículo 107.- En la aplicación de los recursos del fondo se considerarán, entre otras, las siguientes circunstancias:

I. La demanda de habitación y las necesidades de vivienda, dando preferencia a los trabajadores de bajos sueldos o salarios, en las diversas regiones o localidades del País;

II. La factibilidad y posibilidades reales de llevar al cabo construcciones habitacionales;

III. El monto de las aportaciones al fondo proveniente de las diversas regiones y localidades del País; y

IV. El número de trabajadores en las diferentes regiones o localidades del Territorio Nacional.

Artículo 108.- Para otorgar y fijar los créditos a los trabajadores de cada región o localidad, se tomarán en cuenta el número de miembros de la familia de los trabajadores; el sueldo o salario, o el ingreso conyugal si hay acuerdo entre los interesados y las características y precios de venta de las habitaciones disponibles. Para tal efecto, se establecerá por el Instituto un régimen para relacionar los créditos.

Dentro de cada grupo de trabajadores en una clasificación semejante, si hay varios con el mismo derecho, se asignarán entre éstos los créditos individuales mediante un

sistema de sorteos ante Notario Publico.

Artículo 109.- Con sujeción a los requisitos que fije la Junta Directiva, se determinaran; los montos máximos de los créditos que se otorguen, la relación de dichos montos con el sueldo o salarios de los trabajadores acreditados, la protección de los préstamos, así como los precios máximos de venta de las habitaciones cuya adquisición o construcción pueda ser objeto de los créditos que se otorguen con cargo al fondo.

Artículo 110.- Los créditos que se otorguen con cargo al fondo deberán darse por vencidos anticipadamente si los deudores, sin el consentimiento del Instituto, enajenan las viviendas, gravan los inmuebles que garanticen el pago de los créditos concedidos o incurren en las causas de rescisión consignadas en los contratos respectivos.

Artículo 111.- Los créditos que se otorguen a los trabajadores estarán cubiertos por un seguro para los casos de incapacidad total permanente o de muerte, que libere al trabajador o a sus beneficiarios de las obligaciones derivadas de los mismos. El costo de este seguro quedará a cargo del Instituto.

Artículo 112.- En los casos de pensión o jubilación, de incapacidad total permanente o muerte, el trabajador o sus beneficiarios tendrán derecho a la entrega de un tanto más del saldo de los depósitos que se hubieren constituido a su favor, de acuerdo a lo establecido en la Ley. En caso de muerte del trabajador, dicha entrega se hará a sus beneficiarios en el orden de prelación siguiente:

I. Los que al efecto el trabajador haya designado ante el Instituto;

II. La viuda, el viudo y los hijos que dependan económicamente del trabajador en el momento de su muerte;

III. Los ascendientes concurrirán con las personas mencionadas en la fracción anterior, cuando dependan económicamente del trabajador;

IV. A falta de viuda o viudo, concurrirán con las personas señaladas, en las fracciones anteriores, el superstite con el que el derechohabiente vivió como si fuera su conyuge durante los cinco años que precedieron inmediatamente a su muerte o con el que tuvo hijos, siempre que ambos hubieren permanecido libres de matrimonio durante el concubinato, pero si al morir el trabajador tenía varias relaciones de esta clase, ninguna de las personas con quien la tuvo tendrá derecho:

V.- Los hijos que no dependan económicamente del trabajador; y

VI.- Los asedientes que no dependan económicamente del trabajador.

Artículo 113.- Para los efectos de la primera parte de la fracción IV del artículo 106 de la presente ley, se entenderá que un trabajador ha dejado de prestar servicios cuando transcurra un periodo de doce meses de laborar en ninguna de las dependencias o entidades por suspensión temporal de los efectos del nombramiento o cese, a menos que exista litigio pendiente sobre la subsistencia de su designación o nombramiento.

Cuando el trabajador se encuentre en el caso que preve el párrafo anterior y hubiere recibido un préstamo a cargo del fondo, se le otorgará una prórroga sin causa de intereses en los pagos de amortización que tenga que hacer por concepto de capital e intereses. La prórroga tendrá un plazo máximo de doce meses y terminará anticipadamente cuando el trabajador vuelva a prestar servicios a alguna de las entidades u organismos públicos.

Las dependencias y entidades de la Administración Pública a que se refiere esta Ley, seguirán haciendo los depósitos del 5% para el Fondo de la vivienda, sobre los sueldos o salarios de los trabajadores que disfruten licencia por enfermedad en los términos del artículo 111 de la Ley Federal de los Trabajadores del Estado y 23 de la presente Ley, así como de los que sufran suspensión temporal de los efectos de su nombramiento conforme a las fracciones I y II del artículo 45 de la citada Ley Federal de los Trabajadores del Estado, debiendo suspenderse dicho depósito a partir de la fecha en que cese la relación de trabajo.

La existencia de los supuestos a que se refiere este artículo y el anterior, deberán comprobarse ante el Instituto.

Artículo 114.- El trabajador que deje de prestar servicios en la dependencia o entidad correspondiente conforme a lo previsto en el artículo anterior, y por quien la dependencia o entidad haya hecho aportaciones, tiene derecho a optar por la devolución de sus depósitos o por la continuación de sus derechos y obligaciones con el fondo. En este último caso, la base para las aportaciones a su cargo, será el sueldo o salario promedio que hubiere percibido durante los últimos seis meses.

El derecho a continuar dentro del régimen del fondo se pierde si no se ejercita mediante solicitud por escrito, presentada de acuerdo con lo que establezca el Reglamento correspondiente, dentro de un plazo de seis meses contados a partir de la fecha en que, conforme a lo dispuesto por el artículo anterior, se considera que ha dejado de existir la prestación de servicios respectiva.

Artículo 115.- La continuación voluntaria de los trabajadores dentro del régimen de fondo, a que se refiere el artículo anterior termina:

- I. Por la reanudación de servicios en alguna dependencia o entidad de la administración pública;
- II. Por declaración del Instituto, aceptada por el trabajador; y
- III. Porque el trabajador deje de constituir los depósitos durante seis meses.

Artículo 116.- A los trabajadores que se pensionen o jubilen se les aplicará en lo conducente, y conforme a lo que establezca el Reglamento respecto, lo dispuesto en los dos artículos anteriores.

En el caso de que opten por permanecer voluntariamente dentro del régimen del fondo, el Instituto les descontará de sus pensiones las aportaciones a cargo del trabajador pensionado o jubilado, con sujeción a las normas que en materia de aportaciones y entregas de descuentos establece esta Ley.

Artículo 117.- Los créditos a los trabajadores a que se refiere la fracción I del artículo 103 devengarán un interés del 4% anual sobre saldos insolutos descontados ambos de cuando menos el 25% de sueldo básico. Tratándose de créditos para la adquisición o construcción de habitaciones, su plazo no será menor de diez años, pudiendo otorgarse un plazo máximo de veinte años. Para los otros créditos mencionados en la citada fracción I, se podrán fijar plazos menores.

Los financiamientos señalados en la fracción II del mismo artículo se otorgarán a la tasa de interés que fije la Junta Directiva y a un plazo máximo de dieciocho meses.

Artículo 118.- Todos los inmuebles adquiridos o construidos por los trabajadores para su propia habitación, con los recursos del Fondo para la Vivienda administrados por el Instituto, quedaran exentos a partir de la fecha de su adquisición o construcción de todos los impuestos federales y del Departamento del Distrito Federal por el doble del crédito y hasta por la suma de diez veces el salario mínimo del Distrito Federal elevado al año, durante el término que el crédito permanezca insoluto.

Gozarán también de exención los convenios contratos o actos en los que se hagan constar tales adquisiciones. Esta franquicia quedará insubsistente, si los inmuebles fueran enajenados por los trabajadores o destinados a otros fines.

El Instituto gestionará los convenios correspondientes con los gobiernos de los Estados y Municipios para que los

trabajadores protegidos por esta Ley gocen de las exenciones de impuestos que correspondan a la propiedad raíz, en los términos de este artículo.

Artículo 119.- Los derechos de los trabajadores titulares de depósitos constituidos en el fondo o de sus causahabientes o beneficiarios, prescribirán en un plazo de cinco años.

Artículo 120.- El Instituto no podrá intervenir en la Administración, operación o mantenimiento de conjuntos habitacionales constituidos con recursos del fondo, ni sufragar los gastos correspondientes a estos conceptos.

Artículo 121.- Los depósitos constituidos en favor de los trabajadores para la integración del fondo, así como la cantidad adicional a que se refiere el artículo 112 de esta Ley, estarán exentos de toda clase de impuestos y no podrán ser objeto de cesión o embargo, excepto cuando se trate de los créditos otorgados con cargo al fondo.

Artículo 122.- El Instituto deberá mantener en efectivo o en depósitos bancarios a la vista, las cantidades estrictamente necesarias para la realización de sus operaciones diarias, relacionadas con el Fondo de la Vivienda. Los recursos del Fondo, en tanto se apliquen a los fines señalados en el artículo anterior, deberán mantenerse en el Banco de México, invertidos en valores gubernamentales de inmediata realización.

Artículo 123.- El Instituto sólo podrá realizar con cargo al Fondo las inversiones en los bienes muebles e inmuebles estrictamente necesarias para el cumplimiento de los fines del mismo fondo.

En caso de adjudicación o recepción en pago, de bienes inmuebles, el Instituto deberá venderlos en el término de seis meses.

Artículo 124.- El Instituto cuidará que sus actividades relacionadas con el Fondo se realicen dentro de una política integrada de vivienda y desarrollo urbano y para ello podrá coordinarse con otros organismos del sector público.

Artículo 125.- El Gobierno Federal, por conducto de la Secretaría de Programación y Presupuesto y la Contraloría General de la Federación, ejercerán el control y evaluación de la inversión de los recursos del Fondo, vigilando que los mismos sean aplicados de acuerdo a lo que establece la presente ley.

Artículo 126.- Son obligaciones de las dependencias y entidades:

I.- Inscribir a sus trabajadores y beneficiarios del

Fondo;

II.- Efectuar las aportaciones en los terminos de la Ley Federal de los Trabajadores al Servicio del Estado, de la presente ley, y de sus Reglamentos; y

III.- Hacer los descuentos a sus trabajadores en sus sueldos y salarios, conforme a lo previsto en la fracción VI del artículo 38 de la Ley Federal de los Trabajadores al Servicio del Estado, que se destinen al pago de abonos para cubrir prestamos otorgados por el Instituto, así como enterar el importe de dichos descuentos en la forma y terminos que establecen esta ley y sus Reglamentos.

Las aportaciones de las dependencias y entidades, así como los descuentos que el Instituto ordene hacer a los trabajadores por adeudos derivados de créditos otorgados con recursos del Fondo, serán enterados quincenalmente al Instituto.

Los servidores públicos o trabajadores de las dependencias o entidades de la Administración Pública responsables de enterar las aportaciones y descuentos, en caso de incumplimiento serán sancionados en los términos de lo dispuesto en el Título Sexto de la presente ley.

Del análisis comparativo que se realiza entre ambas leyes en relación con el tema que nos ocupa, claramente se observa una mayor tendencia a garantizar a los trabajadores al servicio del estado, la posibilidad de que adquieran si así lo desean un crédito para obtener una vivienda digna y decorosa.

E) LEY FEDERAL DE VIVIENDA

Por Decreto de fecha 29 de Diciembre de 1983, publicado en el Diario Oficial de la Federación el martes 7 de Febrero de 1984, con vigencia a partir del día siguiente se crea la Ley Federal de Vivienda, cuyos artículos para el trabajo que nos atañe son importantes toda vez que están dedicadas a la vivienda en general, por lo que, sería tedioso la transcripción de todo su articulado concretandome a transcribir únicamente los que revisten una mayor importancia y son:

"Artículo 10. La presente Ley es reglamentaria del artículo 40. párrafo cuarto, de la Constitución General de la República. Sus disposiciones son de orden público e interés social

y tienen por objeto establecer y regular los instrumentos y apoyos para que toda familia pueda disfrutar de vivienda digna y decorosa.

El conjunto de instrumentos y apoyos que señala este ordenamiento, conducirán el desarrollo y promoción de las actividades de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal en materia de vivienda, su coordinación con los gobiernos de los estados y municipios y la concertación con las organizaciones de los sectores social y privado, conforme a los lineamientos de la política general de vivienda.

Artículo 2o. Los lineamientos generales de la política nacional de vivienda, son los siguientes:

I.- La ampliación de las posibilidades de acceso a la vivienda que permita beneficiar el mayor número de personas, atendiendo preferentemente a la población urbana y rural de bajos ingresos;

II.- La constitución de reservas territoriales y el establecimiento de oferta pública de suelo para vivienda de interés social, para evitar la especulación sobre el suelo urbano, prever sus requerimientos y promover los medios y formas de adquisición del mismo;

III.- La ampliación de la cobertura social de los mecanismos de financiamiento para la vivienda, a fin de que se canalice un mayor volumen de recursos a los trabajadores no asalariados, los marginados de las zonas urbanas, los campesinos y la población de ingresos medios;

IV.- La articulación y congruencia de las acciones de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, con las de los gobiernos estatales y municipales y con las de los sectores social y privado, tendientes a la integración de un Sistema Nacional de Vivienda para la satisfacción de las necesidades habitacionales del país;

V.- La coordinación de los sectores público, social y privado para estimular la construcción de vivienda en renta, dando preferencia a la vivienda de interés social;

VI.- El mejoramiento del inventario habitacional y la organización y estímulo a la producción, mejoramiento y conservación de la vivienda urbana y rural y de sus materiales básicos para el bienestar de la familia mexicana;

VII.- El mejoramiento de los procesos de producción de la vivienda y la promoción de sistemas constructivos socialmente apropiados;

VIII.- El impulso a la función de la vivienda como un

factor de ordenación territorial y estructuración interna de los centros de población y de arraigo y mejora de la población rural en su medio.

IX.- El apoyo a la construcción de la infraestructura de servicios para la vivienda, a través de la participación organizada de la Comunidad;

X.- La promoción y el apoyo a la producción y distribución de materiales básicos para la construcción de vivienda a efecto de reducir sus costos;

XI.- La integración de la vivienda a su entorno ecológico y la preservación de los recursos y características del medio ambiente;

XII.- La promoción de actitudes solidarias de la población para el desarrollo habitacional y el impulso a la autoconstrucción organizada y al movimiento social cooperativista de la vivienda; y

XIII.- La información y difusión de los programas públicos habitacionales, con objeto de que la población beneficiaria tenga un mejor conocimiento y participación en los mismos.

Artículo 3o. Se establece el Sistema Nacional de Vivienda que es el conjunto integrado y armonico de relaciones jurídicas, económicas, sociales, políticas, tecnológicas y metodológicas que dan coherencia a las acciones, instrumentos y procesos de los sectores publicos, social y privado, orientados a la satisfacción de las necesidades de vivienda.

Para todos los efectos legales, se entiende por vivienda de interés social aquella cuyo valor, al termino de su edificación, no exceda de la suma que resulte de multiplicar por diez el salario mínimo general elevado al año, vigente en la zona de que se trate.

Artículo 4o. Los instrumentos y apoyos al desarrollo de la política nacional de vivienda que establece esta Ley comprenden:

I.- La formulación, instrumentación, control y evaluación de los programas de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, que participan en la producción, asignación, financiamiento y mejoramiento de la vivienda;

II.- Las normas para operar y conducir las acciones de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, en materia de tierra para vivienda;

III.- Los estímulos y fomentos para la producción, distribución, usos de materiales y asistencia técnica para la

construcción;

IV.- Las normas y tecnologías para la vivienda;

V.- Las normas para el otorgamiento de créditos y asignación de vivienda;

VI.- La promoción y fomento de la construcción de vivienda de interés social para destinarla al arrendamiento;

VII.- Las bases de coordinación de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, con los gobiernos de los estados, con los municipios y con los sectores, social y privado, para el establecimiento del Sistema Nacional de Vivienda.

Artículo 12. El Programa Sectorial de Vivienda, una vez aprobado y publicado, será obligatorio para las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, en el ámbito de sus respectivas competencias y en los términos de la Ley de Planeación.

Artículo 13. El Programa Sectorial de Vivienda y los programas institucionales serán evaluados anualmente, a efecto de comprobar si han sido cumplidos sus objetivos y de conocer los efectos de las diversas acciones habitacionales realizadas. Los resultados de dicha revisión y las adecuaciones que, en su caso, se propongan, serán aprobados y publicados en los términos del artículo 6o. de esta Ley.

Artículo 19. Se considera de utilidad pública la adquisición de tierra para la construcción de viviendas de interés social o para la constitución de reservas territoriales destinadas a fines habitacionales.

Artículo 23. Las entidades de la Administración Pública Federal podrán adquirir y enajenar predios para destinarse a programas de vivienda, mediante la autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, que se otorgue bajo las condiciones siguientes:

I.- Que la adquisición o enajenación esté prevista en el correspondiente programa anual autorizado;

II.- Que sea compatible con lo previsto en los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano, Vivienda y Ecología;

III.- Que se observen los planes y disposiciones locales que regulan el uso del suelo;

IV.- Que se evalúe la disponibilidad de infraestructura, equipamiento y servicios públicos en los predios de que se trate;

V.- Que se verifique la existencia del programa de financiamiento o de partida presupuestal respectivos.

Artículo 28. Las enajenaciones de vivienda y lotes de interés social, que realicen las entidades de la Administración

Pública Federal, provenientes de bienes del dominio privado de la Federación, no requerirán de intervención notarial. Los contratos que al efecto se otorguen, serán los instrumentos que acrediten la titularidad de derechos de propiedad y sus formas serán las que autorice la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, de conformidad con el Artículo 74 de la Ley General de Bienes Nacionales.

Artículo 29. Los Servidores Públicos que para obtener un beneficio para sí o en favor de terceros autoricen la enajenación o enajenen inmuebles del dominio privado de la Federación en contravención a lo dispuesto por las fracciones I y III del artículo 21 de esta Ley, y los particulares que adquieran para fraccionamientos populares dichos bienes con violación de los preceptos citados, así como los particulares que adquieran en contravención a la fracción II del artículo 27, serán sancionados con prisión de dos años a doce años y multa de trescientas a quinientas veces el salario mínimo diario vigente en el Distrito Federal en el momento de cometerse el delito, y tratándose de Servidores Públicos, además con la destitución e inhabilitación de dos a doce años para desempeñar otro empleo, cargo o comisión públicos.

Artículo 45. La Secretaría de Hacienda y Crédito Público y las autoridades financieras y crediticias expedirán, con arreglo a los ordenamientos legales aplicables las reglas para la operación y el otorgamiento de créditos para viviendas producidas o mejoradas con recursos federales, para el cumplimiento de los propósitos de esta Ley.

Los organismos que ejecuten o financien vivienda para los trabajadores, en cumplimiento a la obligación que consigna el artículo 123 de la Constitución General de la República, se regirán por lo previsto en sus respectivas leyes orgánicas y promoverán, en lo conducente, la aplicación de las normas a que se refiera este capítulo.

Artículo 49. Son sociedades cooperativas de vivienda aquéllas que se constituyan con objeto de construir, adquirir, mejorar, mantener o administrar viviendas, o de producir, obtener o distribuir materiales básicos de construcción para sus socios.

Sólo se considerarán sociedades cooperativas de vivienda, aquéllas que funcionen de acuerdo con las disposiciones de este capítulo, con las de la Ley General de Sociedades Cooperativas y otros ordenamientos aplicables.

Artículo 58. Los convenios y acuerdos de coordinación del Gobierno Federal, con los gobiernos de los Estados, del

Distrito Federal y los Municipios, para la operación del Sistema Nacional de Vivienda, se referirán, entre otros, a los siguientes aspectos:

I.- La articulación y congruencia de las políticas y de los programas federales de vivienda con los de los Estados y Municipios;

II.- La aplicación o la transferencia de recursos para la ejecución de las acciones previstas en los programas y la forma en que se determine;

III.- La transmisión de suelo urbano o reservas territoriales, para el desarrollo de fraccionamientos populares y programas de vivienda;

IV.- La organización y promoción de la producción y distribución de materiales de construcción;

V.- El otorgamiento de estímulos y apoyos para la producción y mejoramiento de la vivienda en renta;

VI.- La asistencia y capacitación para la programación, instrumentación, ejecución y evaluación de programas de vivienda.

VII.- La articulación de las normas y tecnología aplicables a las acciones de vivienda;

VIII.- El apoyo a las sociedades cooperativas de vivienda;

IX.- El apoyo y asistencia a los organismos locales encargados de normar y operar los programas de vivienda y de aquellas medidas que fortalezcan la gestión en los municipios de programas habitacionales;

X.- El establecimiento de mecanismos de información y elaboración de estudios sobre las necesidades, inventario, modalidades y características de la vivienda; y

XI.- Los criterios para la celebración conjunta de los convenios concertación con las organizaciones sociales y con los particulares.

La intención del legislador al crear dicha Ley es digna de elogio, pues evidentemente que se procuró intervenir de manera determinante en los programas de proyectos, construcción y venta de viviendas a fin de terminar con especulación que había traído consigo el encarecimiento de éstas y, que prácticamente hacían nugatorios los derechos que obreros, empleados burocráticos y clase popular conceden las diversas legislaciones que tienden a procurar una vivienda digna y decorosa para sus familias. No obstante lo anterior en concepto de este expositor, dicha Ley lejos de concretar el espíritu del legislador, viene a confundir a

los sujetos a quien debía beneficiar.

En efecto, la Legislación que nos ocupa a diferencia de las analizadas en los apartados que preceden, es enunciativa y exclusivamente se limita a dejar establecidos criterios y políticas en los proyectos, construcción y venta de viviendas, sin sentar en concreto las bases por las cuales cualquier familia pueda obtener y disfrutar de vivienda digna y decorosa.

A mi particular punto de vista esta Ley indebidamente puede ser reglamentaria del Artículo 40. párrafo cuarto de la Constitución de la República, pues constituye tal precepto una garantía individual que tiende a garantizar el derecho que tiene la familia a disfrutar de vivienda digna y decorosa, por lo que es lógico pensar que una Ley que reglamenta tal derecho debe de establecer las bases a las cuales tendría que concurrir en un momento dado una familia para obtener una vivienda, ya sea en compra-venta o bien en arrendamiento y hasta en comodato, pues el hecho de que se conceda a la familia el derecho de disfrutar de una vivienda digna y decorosa, no necesariamente implica que ésta deba de serle vendida, por consiguiente una Ley reglamentaria de la garantía que nos ocupa, se espera debe ser tan amplia que contemple todas las posibilidades por las cuales las familias pueden obtener la referida vivienda, a discrepancia de lo anterior, de la lectura de la Ley que comentamos claramente se advierte que se trata de normas que tienden a dejar de manifiesto las políticas que deben prevalecer para la construcción de viviendas, costos de materiales y monopolizar a las empresas constructoras mediante los llamados concursos de obra, lo cual se aprecia no fue la intención del Legislador, pues si para que una familia pueda disfrutar de una vivienda digna y decorosa es necesario que la adquiera, es obvio que no se necesita una Ley de esta naturaleza, sino criterios que implanten la concesión de créditos con intereses bajos destinados para ese fin. Además que lejos de ser una garantía la obtención de la vivienda sería una imposición esclavizante, obligar a las familias a la adquisición de una vivienda.

Por lo anterior, considero que se debe de hacer un arduo análisis entre el párrafo cuarto del Artículo 40. de nuestra Carta Magna y la Ley reglamentaria, para determinar que ésta última no reúne cualidades que la hagan presumir siquiera que es la reglamentaria del precepto constitucional mencionado, se abroge

la Ley en cuestión y en su lugar se decrete otra que sea congruente con el espíritu del Legislador.

(1) LEY FEDERAL DEL TRABAJO, Comentarios, prontuario, Jurisprudencia y Bibliografía, Alberto Trueba Urbina y Jorge Trueba Barrera, Editorial Porrúa, 59a Edición, Mexico 1989.

CAPITULO II ASPECTO FISCAL DEL ARRENDAMIENTO DE CASA-HABITACION

A) CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS ARTICULO 5o.

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su artículo 5o establece;

"Artículo 5o. A ninguna persona podrá impedirse que se dedique a la profesión, industria, comercio o trabajo que le acomode, siendo lícito. El ejercicio de esta libertad sólo podrá vedarse por determinación judicial, cuando se ataquen los derechos de terceros, o por resolución gubernativa, dictada en los términos que marque la ley, cuando se ofendan los derechos de la sociedad. Nadie puede ser privado del producto de su trabajo, sino por resolución judicial.

La ley determinará en cada Estado cuales son las profesiones que necesitan título para su ejercicio, las condiciones que deban llenarse para obtenerlo y las autoridades que han de expedirlo.

Nadie puede ser obligado a prestar trabajos personales sin la justa retribución y sin su pleno consentimiento, salvo el trabajo impuesto como pena por la autoridad judicial, el cual se ajustará a lo dispuesto en las fracciones I y II del artículo 123.

En cuanto a los servicios públicos, sólo podrán ser obligatorios, en los términos que establezcan las leyes respectivas, el de las armas y los jurados, así como el desempeño de los cargos concejiles y los de elección popular, directa o indirecta. Las funciones electorales y censales tendrán carácter obligatorio y gratuito. Los servicios profesionales de índole social serán obligatorios y retribuidos en los términos de la ley y con las excepciones que ésta señale.

El Estado no puede permitir que se lleve a efecto ningún contrato, pacto o convenio que tenga por objeto el menoscabo, la pérdida o el irrevocable sacrificio de la libertad de la persona, ya sea por causa de trabajo, de educación o de voto religioso. La ley, en consecuencia, no permite el establecimiento de órdenes monásticas, cualquiera que sea la denominación u objeto que pretenda erigirse.

Tampoco pueden admitirse convenios en que la persona pacte su proscripción o destierro, o en que renuncie temporal o permanentemente a ejercer determinada profesión, industria o comercio.

El contrato de trabajo sólo obligará a prestar el servicio convenido por el tiempo que fije la ley, sin poder exceder de un año en perjuicio del trabajador, y no podrá extenderse, en ningún caso, a la renuncia, pérdida o menoscabo de cualquiera de los derechos políticos o civiles.

La falta de cumplimiento de dicho contrato, por lo que respecta al trabajador, sólo obligará a éste a la correspondiente responsabilidad civil, sin que en ningún caso pueda hacerse coacción sobre su persona."

De la lectura del precepto transcrito, claramente se desprende que consagra la garantía individual de libertad de trabajo, misma que como se desprende del propio artículo tiene limitaciones en los casos que concretamente aparecen en cada uno de sus ocho párrafos o apartados; conviene resaltar la garantía específica de libertad de trabajo que carece de trascendencia para el fin de este trabajo, comentar cada uno de los párrafos que integra el artículo citado, más lo importante es destacar la garantía que tenemos los mexicanos a dedicarnos a la actividad que nos complazca, por lo cual es legítimo dejar establecido que siendo el arrendamiento una actividad preponderantemente económica, lucrativa para aquél que presta el servicio, tal actividad encuentra su apoyo en el precepto en cuestión.

"La libertad de trabajo es una de las garantías que más contribuyen a la realización de la felicidad humana, que es, según afirmamos, en lo que se resuelve toda la teleología del hombre dentro de un terreno de normalidad. En efecto, generalmente el individuo suele desempeñar la actividad que más esté de acuerdo con su idiosincracia, con sus inclinaciones naturales e innatas, etc. Consiguientemente, la elección de la labor que el individuo despliega o piensa ejercitar, constituye el medio para conseguir los fines que se ha propuesto (fama, riqueza, gloria, poder, etc.). Es por esto, por lo que la libertad de trabajo concebida como la facultad que tiene el individuo de elegir la ocupación que más le convenga, para conseguir sus fines vitales, es la manera indispensable sine qua non, para el logro de su felicidad o bienestar. Cuando al hombre le sea impuesta una actividad que no se adecúe a la teleología que ha seleccionado, no sólo se le imposibilita para ser feliz, para desenvolver su propia personalidad, sino que se le convierte en un ser abyecto y desgraciado." (1)

B) CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 10. del Código Fiscal de la Federación, las personas físicas y morales están obligadas a contribuir para el gasto público conforme a las leyes fiscales respectivas. solamente en defecto de las leyes fiscales se aplican las disposiciones del Código Fiscal. Existen casos especiales en los cuales hay personas que no están obligadas a pagar contribuciones, pero tendrán otras obligaciones que en forma expresa les imponen las propias leyes.

Las contribuciones, según el artículo 20. del ordenamiento que nos ocupa, se clasifican en impuestos, aportaciones de seguridad social, contribuciones de mejoras y derechos, las que se definen de la siguiente forma:

a).- Impuestos son las contribuciones establecidas en la ley, que deben pagar las personas físicas y morales que se encuentran en la situación jurídica o de hecho previstas por la misma y que sean distintas de las señaladas en los incisos b) c) y d).

b).- Aportaciones de seguridad social son las contribuciones establecidas en la ley a cargo de personas que son sustituidas por el Estado en el cumplimiento de obligaciones fijadas por la ley en materia de seguridad social o a las personas que se beneficien en forma especial por servicios de seguridad social proporcionados por el Estado.

c).- Contribuciones de mejoras son las establecidas en ley a cargo de las personas físicas o morales que beneficien de manera directa por obras públicas.

d).- Derechos son las contribuciones establecidas en la ley por el uso o aprovechamiento de los bienes del dominio público de la Nación, así como por recibir servicios que presta el Estado en sus funciones de derecho público, excepto cuando se presten por organismos descentralizados. También son derechos las contribuciones a cargo de los organismos públicos descentralizados por prestar servicios exclusivos del Estado.

Por cuanto hace al arrendamiento de inmuebles para efectos fiscales, debemos de contemplar dos situaciones distintas, cuando el inmueble se destina a casa habitación y el destino es para local comercial.

En el primer caso, el arrendador únicamente cubre, tan sólo por el arrendamiento el impuesto federal llamado Impuesto sobre la Renta. En el segundo caso se cubre además el impuesto federal denominado Impuesto al Valor Agregado, impuestos éstos que son motivo de comentarios en apartados siguientes en este mismo trabajo y por ello sólo se menciona de manera enunciativa en este punto.

Independientemente de los impuestos citados anteriormente, si el arrendador es además propietario del inmueble, debe cubrir también las contribuciones locales que son llamadas Impuesto Predial, Pago de Servicio de Agua, Alcantarillado y Desasolve, contribuciones estas últimas que no obstante ser llamadas simplemente contribuciones constituyen verdaderas cargas pues son fijadas en forma impositiva por la autoridad, mismas que siempre y cuando guarden los principios de proporcionalidad y equidad, no representan mayor problema al contribuyente, el problema surge cuando la autoridad los fija de manera caprichosa, desproporcionada y de manera inequitativa, creando con ello el consiguiente conflicto que dá lugar a diversos litigios entre la autoridad y los contribuyentes.

Es importante resaltar a este particular que de conformidad con la jurisprudencia definitiva de la Cuarta Sala de la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación visible en el apéndice al Semanario Judicial de la Federación de 1975, en los casos en que existan impuestos federales por el mismo concepto por el cual existe un impuesto local, el primero excluye al segundo, esto significa que el contribuyente sólo está obligado al pago del impuesto federal y no al impuesto local, previa justificación del mismo.

C) LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA.

La Ley del Impuesto sobre la Renta fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de Diciembre de 1980, y entró en vigor en toda la República el día primero de Enero de 1981, consta de 817 artículos y 20 artículos transitorios. Vino a abrogar la Ley del Impuesto sobre la Renta del 30 de Diciembre de 1964, y la Ley Federal del Impuesto sobre Loterías, Rifas, Sorteos y Juegos Permitidos del 30 de Diciembre de 1947 y ha sido objeto de reformas siendo las últimas, publicadas en el Diario Oficial del 31 de Diciembre de 1987.

El artículo 16. de la Ley en cuestión establece que las personas físicas y las morales están obligadas al pago del impuesto sobre la renta en los siguientes casos:

a).- Los residentes en México respecto de todos sus ingresos cualquiera que sea la ubicación de la fuente de riqueza de donde proceda.

b).- Los residentes en el extranjero que tengan un establecimiento permanente en el país respecto de los ingresos atribuibles a dichos establecimientos.

c).- Los residentes en el extranjero, respecto de los ingresos procedentes de fuentes de riqueza situadas en el territorio nacional, cuando no tengan un establecimiento permanente en el país o cuando teniéndolo estos ingresos sean atribuibles a dicho establecimiento.

De la lectura del artículo claramente se advierte que todas las personas sean físicas o morales, residan en el país o en el extranjero están obligadas al pago del Impuesto sobre la Renta, respecto de todos sus ingresos, cualquiera que sea la ubicación de la fuente de riqueza de donde proceda, siendo residentes en México o bien si son residentes en el extranjero y tienen un establecimiento en el país, así también si residen en el extranjero y no tienen un establecimiento permanente pero tienen ingresos procedentes de fuentes de riqueza situadas en el territorio nacional.

En el primer caso que señala el precepto que se comenta no reviste mayor problema interpretativo, pues es claro que todos los residentes en México tenemos que cubrir el Impuesto sobre la Renta respecto de todos los ingresos cualquiera que sea la ubicación de la fuente de la riqueza de donde proceda, por ende deben cubrirlo cualquier persona física o moral que haya obtenido un ingreso.

La única crítica sobre el particular es la relativa a que el legislador en forma genérica habla de una fuente de riqueza sin considerar que es una fuente de riqueza pues la mayoría de las personas físicas obtienen sus ingresos de donde pueden, sin que necesariamente sea una fuente de riqueza, tal es el caso de los burocratas y campesinos, cuyo ingreso no proviene de una fuente de riqueza, pues entendiéndose por riqueza la acumulación de bienes

en especie susceptibles de comercializar o de dinero, resulta claro que en ninguno de los dos casos el ingreso proviene de una fuente de riqueza y no obstante ello, ambos están obligados al pago del impuesto.

Por lo que hace al segundo inciso del artículo comentado, podría surgir la duda que se considera un establecimiento permanente respecto de los residentes en el extranjero, tal duda se disipa en el artículo 2o. de la propia ley que establece:

"Artículo 2o. Para los efectos de esta Ley, se considera establecimiento permanente cualquier lugar de negocios en el que se desarrollen parcial o totalmente actividades empresariales. Se entenderá como establecimiento permanente entre otros, las sucursales, las agencias, las oficinas, las fábricas, los talleres, las instalaciones, las minas, las canteras o cualquier lugar de exploración o extracción de recursos naturales.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior cuando un residente en el extranjero actúe en el país a través de una persona física o moral que tenga y ejerza poderes para celebrar contratos a nombre del residente en el extranjero, tendientes a la realización de las actividades empresariales de éste en el país que no sean de las mencionadas en el artículo 3o., o que tengan existencias de bienes o mercancías con las que efectúen entregas por cuenta del residente en el extranjero, se considera que existe establecimiento permanente en relación a todas las actividades que dicha persona realice para el residente en el extranjero, aun cuando no tenga un lugar de negocios en el territorio nacional.

En los contratos de asociación en participación se considera que existe establecimiento permanente para el asociado residente en el extranjero cuando el asociante, sea o no residente en México, desarrolle sus actividades en lo que sería establecimiento permanente si fuera residente en el extranjero.

Tratándose de servicios de construcción de obra, instalación, mantenimiento o montaje de bienes inmuebles, o por actividades de inspección relacionadas con ellos, se considerará que existe establecimiento permanente solamente cuando los mismos tengan una duración de más de 365 días naturales."

Para los efectos del inciso c) respecto a como debe considerarse que un residente en el extranjero no tiene un establecimiento permanente el artículo 3o. de la ley establece:

"Artículo 3o. No se considerará que constituya

establecimiento permanente:

I.- La utilización o el mantenimiento de instalaciones con el único fin de almacenar o exhibir bienes o mercancías pertenecientes al residente en el extranjero.

II.- La conservación de existencia de bienes o de mercancías pertenecientes al residente en el extranjero con el único fin de almacenar o exhibir dichos bienes o mercancías o de que sean transformadas por otra persona.

III.- La utilización de un lugar de negocios con el único fin de comprar bienes o mercancías o de obtener información para residente en el extranjero.

IV.- La utilización de un lugar de negocios con el único fin de desarrollar actividades de naturaleza previa o auxiliar para las actividades del residente en el extranjero, ya sean de propaganda, de suministro de información, de investigación científica de preparación para la colocación de préstamos o de otras actividades similares."

"Artículo 89. Se consideran ingresos por otorgar el uso o goce temporal de inmuebles, los siguientes:

I. Los provenientes del arrendamiento o subarrendamiento y en general por otorgar a título oneroso el uso o goce temporal de inmuebles, en cualquier otra forma.

II. Los rendimientos de certificados de participación inmobiliaria no amortizables.

Para los efectos de este capítulo los ingresos en crédito se declararán y se calculará el impuesto que les corresponda hasta el año de calendario en que sean cobrados.

Artículo 90. Las personas que obtengan ingresos por los conceptos a que se refiere este capítulo, podrán efectuar las siguientes deducciones:

I. El impuesto predial correspondiente al año de calendario sobre dichos inmuebles, así como las contribuciones locales de planificación o de cooperación para obras públicas que afecten a los mismos.

II. Los gastos de mantenimiento que no impliquen adiciones o mejoras al bien de que se trate y por consumo de agua, siempre que no los paguen quienes usen o gocen del inmueble.

III. Los intereses pagados por préstamos utilizados para la compra, construcción o mejoras de los bienes inmuebles.

IV. Los salarios, comisiones y honorarios pagados, así como los impuestos, cuotas o contribuciones que conforme a la ley les corresponda cubrir sobre dichos salarios.

V. El importe de las primas de seguros que amparen los

bienes respectivos.

VI. Las inversiones en construcciones, incluyendo adiciones y mejoras.

VII. La deducción a que se refiere el artículo 91 de esta Ley.

Los contribuyentes podrán optar por deducir el 50% de los ingresos a que se refiere este capítulo, en sustitución de las deducciones a que este artículo se refiere.

Tratándose de subarrendamiento sólo se deducirá el importe de las rentas que pague el arrendatario al arrendador.

Cuando el contribuyente ocupe como casa-habitación parte del inmueble del cual derive el ingreso por otorgar el uso o goce temporal del mismo, no podrá deducir la parte de los gastos, así como tampoco el impuesto predial y los derechos de cooperación de obras públicas que correspondan proporcionalmente a la unidad ocupada. En los casos de subarriendo, el subarrendador no podrá deducir la parte proporcional del importe de las rentas pagadas que correspondan a la unidad que ocupen como casa-habitación.

La parte proporcional a que se refiere el párrafo que antecede, se calculará considerando el número de metros cuadrados de construcción de la unidad ocupada en relación con el total de metros cuadrados de construcción del inmueble.

Artículo 91. La deducción establecida en la fracción VII del artículo 90 de esta ley, se determinará conforme a los siguientes:

A la deducción a que se refiere la fracción VI del artículo 90 de esta ley, que corresponda al año de calendario de que se trate, calculada conforme al porcentaje señalado en la fracción I del artículo 138 de la misma, se le aplicará el factor que para tal efecto establezca el Congreso de la Unión.

En los casos en que, además de la deducción a que se refiere la fracción VI del artículo 90 de esta ley, se efectúen las mencionadas en la fracción III del mismo artículo, la deducción a que se refiere la citada fracción VII se calculará restando al valor de las inversiones en los edificios y construcciones, el 80% del saldo de la deuda correspondiente a capital, aplicando al resultado el porcentaje que establece la fracción I del artículo 138 de esta Ley y la cantidad así obtenida se multiplicará por el factor a que se refiere el párrafo anterior.

Artículo 92. Los contribuyentes que obtengan ingresos de los señalados en este capítulo efectuarán pagos provisionales a cuenta del impuesto anual, a más tardar el día 15 de los meses de

mayo, septiembre y enero del siguiente año, mediante declaración que presentarán ante las oficinas autorizadas. El pago provisional se determinará aplicando la tarifa del artículo 85 de esta Ley a la diferencia que resulte de disminuir a los ingresos del cuatrimestre anterior el monto de las deducciones a que se refiere el artículo 90, correspondiente al mismo periodo. Contra el impuesto que resulte a su cargo podrán acreditar una cantidad equivalente al 10% del salario mínimo general del área geográfica del contribuyente elevado al cuatrimestre.

Tratándose de subarriendo, sólo se considerará la deducción por el importe de las rentas del cuatrimestre que pague el subarrendador al arrendador.

En los casos en los que el impuesto a cargo del contribuyente determinado en los términos de este artículo sea menor que la cantidad acreditable, conforme al primer párrafo de este artículo, la diferencia no podrá acreditarse contra el impuesto que resulte a su cargo posteriormente.

Cuando los ingresos a que se refiere este capítulo se obtengan por pagos que efectúen las personas morales, éstas deberán retener como pago provisional el 10% sobre el monto de las mismas sin deducción alguna, debiendo proporcionar los contribuyentes constancia de la retención; dichas retenciones deberán enterarse, en su caso, conjuntamente con las señaladas en el artículo 80 de esta Ley. El impuesto retenido en los términos de este párrafo podrá acreditarse contra el que resulte de conformidad con el primer párrafo de este artículo.

Las personas que efectúen las retenciones a que se refiere el párrafo anterior, deberán presentar declaración ante las oficinas autorizadas en el mes de febrero de cada año, proporcionando la información correspondiente de las personas a las que les hubieran efectuado retenciones en el año de calendario anterior.

No se efectuara el acreditamiento a que se refiere el primer párrafo de este artículo, cuando en el periodo de que se trate se obtengan ingresos de los señalados en los capítulos I o II de este título, por los que dicho acreditamiento ya se hubiera efectuado, o cuando se obtengan ingresos por conducto de las personas morales a que se refiere el título III de esta Ley.

Quedan relevados de presentar declaraciones provisionales los contribuyentes cuyos ingresos anuales totales, por los conceptos a que se refiere este capítulo, obtenidos en el año de calendario anterior, no hubieren excedido del doble del salario mínimo general de su área geográfica elevada al año."

Para los efectos del trabajo que nos ocupa, debe entenderse que los arrendadores de inmuebles en general encuadran perfectamente en los artículos comentados en líneas anteriores, pues según residan o no en el territorio nacional u ocupe el inmueble, es claro que la fuente de riqueza donde perciben sus ingresos se encuentran dentro del mismo y es fuente de riqueza en razón de que el inmueble perdurará, adquirirá plusvalía con el paso del tiempo y sin que ésta deteriore el ingreso del arrendador y que sea constante, pero también la autoridad fiscal obtendrá por ingresos del pago de las rentas.

D) IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

La Ley del Impuesto al Valor Agregado fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 29 de Diciembre de 1976, consta de 42 artículos y 12 transitorios entrando en vigor el día primero de Enero de 1980, ha sido objeto de diversas reformas.

Al entrar en vigor la Ley que nos ocupa por mandato de su artículo 2o. transitorio quedaron abrogadas las Leyes y Decretos siguientes:

- 1.- Ley Federal sobre Ingresos Mercantiles.
- 2.- Ley del Impuesto sobre Reventa de Aceites y Grasas Lubrificantes.
- 3.- Ley del Impuesto sobre Compraventa de Primera Mano de Alfombras, Tapetes y Tapices.
- 4.- Ley del Impuesto sobre Despepite de Algodón en Rama.
- 5.- Ley del impuesto sobre Automóviles y Camiones Ensamblados.
- 6.- Decreto por el cual se fija el impuesto que causarán el Bencol, Toluol, Xilol y Naftas de Alquitrán de Hulla, destinados al consumo interior del país.

7.- Ley del Impuesto a la Producción del Cemento.

8.- Ley del Impuesto sobre Cerillos y Fosforos.

9.- Ley del Impuesto sobre Compraventa de Primera Mano de Artículos Electronicos, Discos, Cintas, Aspiradoras y Pulidoras.

10.- Ley del Impuesto sobre Llantas y Cámaras de Hule.

11.- Ley del Impuesto a las Empresas que Explotan Estaciones de Radio y Televisión.

12.- Ley del Impuesto sobre Vehículos Impulsados por Motores tipo Diesel y por Motores Acondicionados para uso de Gas Licuado de Petróleo.

13.- Ley de Compraventa de Primera Mano de Artículos de Vidrio o Cristal.

14.- Ley Federal del Impuesto sobre Fortes y Pasajes.

15.- Decreto relativo al Impuesto del 10% sobre las Entradas Brutas de los Ferrocarriles.

16.- Decreto que establece el Impuesto sobre Uso de Aguas de Propiedad Nacional en la Producción de Fuerza Motriz.

17.- Ley del Impuesto sobre la Explotación Forestal.

18.- Ley de Impuestos y Derechos a la Explotación Pesquera.

El Artículo 10. establece que están obligados al pago del Impuesto al Valor Agregado las personas físicas y morales que en el Territorio Nacional realicen los actos o actividades siguientes:

- a) Enajenen bienes;
- b) Presten servicios independientes;
- c) Otorguen el uso o goce temporal de bienes;
- d) Importen bienes o servicios.

El Impuesto se calcula aplicando a los valores que dicha

Ley señala la tasa del 15% y en ningún caso se considera que tal impuesto forme parte de los valores.

El contribuyente traslada dicho impuesto en forma expresa y por separado a las personas que adquirieran los bienes, los usen o gocen temporalmente o reciban los servicios, entendiéndose por traslado del impuesto, el cobro o cargo que el contribuyente debe hacer a dichas personas de un monto equivalente al impuesto establecido en la Ley.

En el Artículo 20. se menciona que el impuesto se calcule aplicando la tasa del 6% cuando los actos o actividades por los que se deba pagar el impuesto se realicen por residentes en las franjas fronterizas, siendo irrelevante su comentario para los fines de este trabajo.

Los arrendadores de inmuebles son sujetos del pago del Impuesto al Valor Agregado, pues encuadran perfectamente en la fracción III del Artículo 10. de la Ley comentada, ya que su actividad consiste en otorgar el uso o goce temporal de bienes no obstante lo anterior, debe quedar muy claro que solamente son sujetos del impuesto cuando ese uso o goce temporal recaiga en inmuebles destinados a un uso distinto al de casa habitación, pues el artículo 20 Fracción II en forma expresa así lo establece.

E) LEY DE HACIENDA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL.

Esta Ley fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 31 de Diciembre de 1982, entró en vigor el día primero de Enero de 1982, excepto su Artículo 20. que rige a partir del día dos del mismo mes y año. Consta de 116 artículos así como de 26 transitorios y vino a derogar la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal de fecha 31 de Diciembre de 1941, dejando vigente durante el año de 1983 los artículos 10 y 27 de dicha Ley.

De acuerdo al Artículo 10. de la Ley en cita, las personas físicas y las morales están obligadas al pago de los impuestos, contribuciones de mejoras y derechos conforme a las disposiciones establecidas en la misma, en las Leyes respectivas y en su defecto por las del Código Fiscal de la Federación y su

Reglamento.

Define que contribuciones de mejoras son las establecidas en dicha Ley a cargo de personas que se beneficien en forma especial por las obras públicas proporcionadas por el Departamento del Distrito Federal y establece que cuando en la misma se haga mención a contribuciones relacionadas con bienes inmuebles, se entenderá que se trata de los impuestos predial y sobre adquisición de bienes inmuebles, contribución de mejoras y derecho de agua, asimismo indica que son aprovechamientos los ingresos que percibe el Departamento del Distrito Federal por funciones de Derecho Público distintas de las contribuciones, de las participaciones federales, de los ingresos derivados de financiamiento y de los ingresos que obtengan los organismos descentralizados y las empresas de participación estatal.

De la Ley que se comenta destacan los relacionados con el trabajo que nos ocupa los siguientes preceptos:

Artículo 7o.- Las personas morales, así como las personas físicas que deban presentar declaraciones periódicas deberán solicitar su inscripción en el Registro de Contribuyentes de la Tesorería del Distrito Federal, y dar los avisos que correspondan en los términos del Código Fiscal de la Federación. La clave asignada en dicho Registro será exigible en las declaraciones, avisos y promociones presentadas ante las Autoridades Fiscales del Departamento del Distrito Federal; únicamente se podrá obligar a presentar como clave adicional el número de cuenta tratándose de contribuciones relacionadas con bienes inmuebles.

Artículo 8o.- Cuando el valor catastral se modifique, se trasmita la propiedad o posesión del inmueble, varíen las características físicas del mismo o se realice cualquier otro hecho que sea relevante para la determinación de los impuestos relacionados con inmuebles, los contribuyentes deberán presentar ante las Autoridades correspondientes los avisos del Catastro que establezca el Reglamento de esta Ley.

Los fedatarios están obligados a presentar los avisos a que se refiere el párrafo anterior cuando intervengan en contratos en los que se trasmita la propiedad del inmueble. Los contribuyentes que se dediquen a la enajenación de inmuebles, presentarán el aviso respectivo en los meses de Enero, Abril,

Julio y Octubre proporcionando la información relacionada con el trimestre anterior;

Artículo 9o.- Los documentos que emitan las Autoridades Fiscales para el pago periódico de contribuciones relacionadas con bienes inmuebles, podrán enviarse mediante correo ordinario.

Artículo 10.- Los productos por los servicios que presta el Departamento del Distrito Federal o sus órganos administrativos desconcentrados que corresponden a funciones de derecho privado o por el uso, aprovechamiento o enajenación de bienes del dominio privado, se cobrarán por la Tesorería del Distrito Federal.

Se consideran como tales, entre otros los siguientes:

I. Instalación y reconstrucción de albañales.

II. Limpia y desazolve de albañales, fosas sépticas a particulares y tanques de sedimentación.

III. Desagüe de sótanos de predios particulares inundados por causas no imputables al servicio público de aguas y saneamiento.

IV. Uso de las instalaciones de centros sociales, deportivos y culturales.

V. (Derogada)

VI. Servicios generales en los pastos;

a) Servicio de degüello.

b) Servicio de refrigeración.

c) Servicio de pasturas.

VII. Exámenes de capacidad de fogoneros, jefes de plantas y operadores de montacargas y de grúas.

VIII. Servicios de construcción o reconstrucción de cercas.

La Tesorería del Distrito Federal establecerá las reglas para el control de los ingresos que se recauden por los conceptos a que se refiere este artículo. Asimismo dicha Tesorería controlará los ingresos por aprovechamiento, aun cuando se les designe como cuotas o donativos que perciban las distintas dependencias del Departamento del Distrito Federal.

Artículo 12A.- Las autoridades fiscales del Departamento del Distrito Federal, a fin de comprobar que han cumplido con las disposiciones fiscales y, en su caso, determinar las contribuciones omitidas o los créditos fiscales, estarán facultadas para:

1. Practicar avalúos de bienes inmuebles.

II. Verificar las contraprestaciones obtenidas por conceder el uso o goce temporal de inmuebles.

III. Designar personal que verifique el número de personas que ingresan a los espectáculos públicos, así como los ingresos que se perciban y la forma en que se manejan los boletos.

IV. Designar personal para presenciar la celebración de las loterías, rifas, sorteos, concursos, juegos con apuestas y apuestas permitidas de toda clase y verificar los ingresos que se perciban.

V. Comprobar el funcionamiento de los medidores del consumo de agua.

VI. Verificar los diámetros de las tonas de agua.

VII. Practicar la lectura del consumo en los medidores de agua.

Las facultades antes señaladas son sin perjuicio de las que adicionalmente les conceda esta Ley y el Código Fiscal de la Federación y se podrán llevar a cabo en los lugares donde se encuentren los inmuebles, tratándose de contribuciones relacionadas con los mismos o en el lugar donde se presentan los espectáculos públicos o se celebren las loterías, rifas, sorteos, concursos, juegos con apuestas y apuestas permitidas de toda clase.

Artículo 14.- Están obligadas al pago del impuesto predial establecido en este capítulo las personas físicas y las morales que sean propietarias o poseedoras del suelo o del suelo y de las construcciones adheridas a él, independientemente de los derechos que sobre las construcciones tenga un tercero.

Por cada inmueble, se pagará al menos una cuota bimestral mínima, equivalente al 50% de una cuota diaria del salario mínimo general vigente en el Distrito Federal. En el caso de inmuebles constituidos por apartamentos o viviendas destinados a habitación, la cuota bimestral mínima se pagará por cada uno de ellos, si la suma de estas cuotas es inferior a la que corresponda al inmueble en su conjunto.

En el caso de predios destinados a la agricultura o ganadería que se encuentren fuera de las zonas urbanas; procederá una reducción del 50% del impuesto.

Las autoridades fiscales determinarán el valor catastral y lo notificarán a los contribuyentes quienes quedan obligados a calcular y enterar el impuesto en los términos del artículo 16 de esta ley, con las excepciones señaladas en el artículo 18A de la misma.

Artículo 16.- Las personas físicas y las morales pagarán el impuesto predial bimestralmente durante los meses de febrero, abril, junio, agosto, octubre y diciembre, ante las oficinas autorizadas.

Los contribuyentes pagarán el impuesto con las boletas emitidas por la Tesorería del Distrito Federal. Quienes no reciban dichas boletas deberán solicitarlas en las oficinas autorizadas.

Artículo 18.- Se considerará valor catastral la cantidad que se determine conforme a las siguientes reglas:

I. Se separará el valor del suelo y de las construcciones. Cuando no se pueda hacer esta separación, se considerará como valor del suelo el 20% del valor total de inmueble y el 80% como valor de las construcciones.

II. Se reducirá el 3% del valor de las construcciones a partir de la fecha en que el valor catastral se modificó por última vez, siempre que en aquella fecha ya existiera la misma construcción cuyo valor se actualiza. La reducción se hará por cada año de calendario completo que transcurra desde esa fecha hasta el 31 de diciembre anterior al año que se trate.

III. A la suma del valor del suelo y de las construcciones una vez hecha la reducción a que se refiere la fracción anterior, se le aplicará el factor que señale el Congreso de la Unión, conforme al número de años transcurridos entre la fecha del último valor catastral y el 31 de diciembre anterior.

IV. Si el valor catastral de las casas habitación no excede de seis veces el salario mínimo general, elevado al año, de la zona económica a que corresponda el Distrito Federal, a la cantidad que resulte conforme a la fracción anterior, se reducirá el equivalente a tres veces el salario mínimo general, elevado al año, de la zona económica a que corresponda el Distrito Federal.

Tratándose de casas habitación cuyo valor catastral no exceda de siete veces el salario citado, a la cantidad que resulte conforme a la fracción III de este artículo, se reducirá el equivalente a dos veces el salario mínimo general elevado al año, de la zona económica a que corresponda el Distrito Federal. Cuando el valor catastral sea mayor a siete veces y hasta nueve el equivalente a dicho salario elevado al año, se tendrá derecho a la reducción de un salario mínimo general, elevado al año, de la zona económica mencionada.

Las reducciones anteriores se actualizarán cuando se modifique el valor catastral de un bien inmueble en los términos

del artículo 22 de esta ley.

Para los efectos de este artículo, se considerará salario mínimo general de la zona económica a que corresponda el Distrito Federal, el vigente el mes de enero del año de que se trate.

Cuando las autoridades fiscales, de conformidad con el artículo 22 de esta ley, practiquen avalúo realizado directamente o con base en los avisos proporcionados al catastro, se considerará como valor catastral el que resulte, después de disminuir, en su caso, a dicho valor la cantidad que proceda conforme a la fracción IV de este artículo, sin que se apliquen las fracciones I a III del mismo.

A partir del siguiente año de calendario, al valor catastral determinado en los términos del párrafo anterior, se le aplicarán las fracciones I al IV de este artículo para obtener el nuevo valor catastral.

Artículo 19.- Los contribuyentes que otorguen el uso o goce temporal de un inmueble, pagarán el impuesto predial conforme al valor catastral más alto que resulte de conformidad con el artículo anterior y el que se determine en este artículo considerando las contraprestaciones por el uso o goce temporal del inmueble.

Para calcular el impuesto se multiplicarán las contraprestaciones de un bimestre por 38.47 y al resultado se le aplicará la tarifa del artículo 14 de esta ley.

Cuando se conceda el uso o goce temporal de una parte del inmueble, el impuesto se calculará sobre el valor del inmueble de conformidad con el artículo 18 de esta ley.

Para determinar el valor catastral de los predios por los que se otorgue el uso o goce temporal de los mismos, cuyos contratos hayan sido prorrogados por disposición de ley (rentas congeladas), únicamente se considerarán las contraprestaciones obtenidas por el uso o goce temporal de dichos predios.

Los contribuyentes a que se refiere este artículo deberán presentar los contratos por los que concedan el uso o goce temporal del inmueble ante las autoridades fiscales, dentro de los quince días siguientes a la fecha de la celebración de los mismos; además los contribuyentes que en el año de calendario anterior obtuvieron contraprestaciones superiores a \$ 300,000.00, deberán informar mediante aviso que presentarán dentro de los primeros tres meses del año de calendario, el valor catastral que tienen los inmuebles por los que otorgan el uso o goce temporal calculado

de conformidad con esta ley y el monto anual de las contraprestaciones correspondientes.

Artículo 21.- Están obligadas a declarar el valor catastral de los inmuebles respecto de los cuales sean propietarias o poseedoras:

I. Las personas físicas propietarias o poseedoras de uno o más inmuebles que en su conjunto hayan tenido en el año calendario anterior un valor catastral superior a cien veces el salario mínimo general de la zona económica a que corresponda el Distrito Federal, elevado al año;

II. Las personas morales;

III. Las personas físicas o morales que habiendo otorgado el uso o goce temporal de uno o más inmuebles, hubiesen obtenido en el año calendario anterior, contraprestaciones superiores a dos veces el salario mínimo general de la zona económica a que corresponda el Distrito Federal elevado al año.

Para los efectos de este artículo, se considerará salario mínimo de la zona económica a que corresponda el Distrito Federal, el vigente al 31 de diciembre al año inmediato anterior.

Las personas a que se refiere este artículo, deberán determinar el valor catastral de sus inmuebles cada diez años, a través de un avalúo practicado por persona autorizada por la Tesorería del Distrito Federal.

Tratándose de las personas que tengan más de un inmueble, dicho plazo se computará desde la fecha en que se adquirió el primero de ellos practicándose el avalúo por cada uno de los que hubiesen adquirido en dicho periodo.

Al término del plazo de diez años a que se refiere este artículo, se considerarán vigentes aquellos avalúos que tengan seis meses o menos de haberse practicado.

IV. Al valor que resulte del avalúo o al que en su caso arroje el practicado por las autoridades fiscales, se le aplicará el factor de actualización que establezca el Congreso de la Unión.

V. Cuando las autoridades fiscales, en uso de sus facultades de comprobación, determinen un valor diferente al declarado por el contribuyente, los efectos de su resolución se retrotraerán a la fecha en que el contribuyente debió declararlo.

VI. El valor catastral de los inmuebles otorgados en uso o goce temporal, será el más alto entre el que se obtenga conforme al avalúo correspondiente y el que resulte de multiplicar las contraprestaciones obtenidas en un bimestre por la concesión de su uso o goce por el factor de 38.47.

Por lo que respecta al pago del impuesto predial por parte de los arrendadores el artículo 17 que transcribimos hace mención que los contribuyentes que otorguen el uso o goce temporal de un inmueble lo pagaran conforme al valor catastral más alto que resulte de conformidad con el artículo 18 de la misma ley y el que se determine considerando las contraprestaciones por el uso o goce temporal del inmueble, por lo que se desprende que los arrendadores serán sujetos al pago mayor que por impuesto predial tenga que hacer cualquier otro propietario o poseedor de un inmueble, por lo que indirectamente aumentara las rentas que por la contraprestación por el uso o goce del bien tenga que hacer el inquilino.

Por lo que toca al pago de derecho de agua y alcantarillado los artículos 110 y 116 de la ley que nos ocupa, no hace mención que los propietarios o poseedores de los inmuebles en que se encuentren tomas de agua pagarán derechos de agua, teniendo carácter solidario las personas que usen o aprovechen el agua potable, por lo que respecta al alcantarillado se pagará un derecho anual de drenaje, considero que el derecho de agua puede ser también ingresado a las rentas toda vez que puede ser cierto y determinado y toda vez que el que aprovecha y usa el agua potable en teoría es el inquilino, por lo que puede ser considerado como lo menciono dentro de las rentas.

De la lectura de los preceptos transcritos claramente se desprende que a los propietarios de inmuebles que los conceden en uso o goce temporal corresponde el pago de impuestos, contribuciones de mejoras y derechos a que los mismos se refieran, por lo que es de hacer notar que el aumento de contribuciones hacia los arrendadores repercutirá en el precio de la renta por lo que sostengo que este tipo de pagos crean inflación en el país, por lo que se ve el aumento progresivo de la contraprestación del uso y goce de los bienes.

F) LEY DEL IMPUESTO AL ACTIVO DE LAS EMPRESAS

La Ley del Impuesto al Activo de las Empresas, fue creada por el artículo 10 de la Ley que establece reformas,

adiciones y deroga diversas disposiciones fiscales en vigor el primero de Enero de 1989, habiéndose publicado la Ley que nos ocupa en el Diario Oficial de fecha 31 de Diciembre de 1988.

En razón de la brevedad de dicha Ley me permito transcribirla:

Artículo 10.- Las sociedades mercantiles y las personas físicas que realicen actividades empresariales residentes en México, están obligadas al pago del impuesto al activo de las empresas, por su activo, cualquiera que sea su ubicación. Las residencias en el extranjero que tengan un establecimiento permanente en el país, están obligadas al pago del impuesto por el activo atribuible a dicho establecimiento. Las personas distintas a las señaladas en este párrafo, que otorguen el uso o goce temporal de bienes que se utilicen en la actividad empresarial de otro contribuyente de los mencionados en dicho párrafo, están obligadas al pago del impuesto, únicamente por esos bienes.

También estarán obligadas al pago del impuesto establecido en esta Ley, las asociaciones o sociedades civiles que lleven a cabo actividades mercantiles.

Artículo 20.- El contribuyente determinará el impuesto por ejercicios fiscales aplicando al valor de su activo en el ejercicio, la tasa del 2%.

El valor del activo en el ejercicio se calculará sumando los promedios de los activos previstos en este artículo, conforme al siguiente procedimiento:

I.- Se sumarán los promedios mensuales de los activos financieros, correspondientes a los meses del ejercicio y el resultado se dividirá entre el mismo número de meses.

El promedio mensual de los activos será el que resulte de dividir entre dos la suma del activo al inicio y al final del mes, excepto los correspondientes a operaciones contratadas con el sistema financiero o con su intermediación, el que se calculará en los mismos términos que prevé el segundo párrafo de la fracción III del artículo 70.B de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

II.- Tratándose de los activos fijos, gastos y cargos diferidos, se calculará el promedio de cada bien, actualizando su saldo por deducir en el Impuesto sobre la Renta al inicio del ejercicio en los términos del artículo 30. de esta Ley. El saldo actualizado se disminuirá con la mitad de la deducción de inversiones en el ejercicio, determinada conforme a los artículos 41 y 47 de la Ley del Impuesto sobre la Renta. El resultado se

dividirá entre el número de meses que comprende el ejercicio y el cociente se multiplicará por el número de meses, que el bien de que se trate se utilizó en el ejercicio.

En el caso de activos fijos por los que se hubiera optado por efectuar la deducción inmediata a que se refiere el artículo 51 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, la parte no deducible actualizada en los términos del artículo 30. de esta Ley, se dividirá entre el número de meses que comprende el ejercicio y el cociente se multiplicará por el número de meses, que el activo fijo de que se trate se utilizó en el ejercicio.

Los bienes a que se refiere el párrafo anterior, se considerarán activos para efectos de este impuesto, únicamente durante los años en que el monto original de la inversión se hubiera deducido en los términos del artículo 41 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

III.- El monto original de la inversión de cada terreno al inicio del ejercicio actualizado en los términos del artículo 30. de esta Ley, se dividirá entre el número de meses que comprende el ejercicio y el cociente se multiplicará por el número de meses, que el terreno se tuvo en dicho ejercicio.

IV.- Los inventarios de materias primas, productos semiterminados o terminados que el contribuyente utilice en la actividad empresarial y tenga al inicial y al cierre del ejercicio, valuados conforme al método que tenga implantado, se sumarán y el resultado se dividirá entre dos.

En el caso de que el contribuyente cambie su método de valuación, deberá cumplir con las reglas que al efecto establezca la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

Artículo 30.- Se actualizará el saldo por deducir a que se refiere la fracción II del artículo 20. de esta Ley, multiplicándolo por el factor de actualización previsto en la fracción II del artículo 70. de la Ley del Impuesto sobre la Renta correspondiente al periodo a que se refiere el penúltimo párrafo del artículo 41 de esa Ley.

La parte no deducible de los bienes a que se refiere el segundo párrafo de la fracción II del artículo 20. de esta Ley, se actualizará multiplicándola por el citado factor de actualización correspondiente al periodo comprendido desde el mes en que se adquirió el bien y hasta el último mes de la primera mitad del ejercicio, por el que se calcule este impuesto. Tratándose de terrenos, el periodo de actualización será el transcurrido desde el primer mes del ejercicio hasta el último mes de la primera mitad del mismo.

Artículo 4o.- Se consideran activos financieros, entre otros, los siguientes:

I.- El efectivo en caja.

II.- Las inversiones en títulos de crédito, a excepción de las acciones.

III.- Las cuentas y documentos por cobrar. No son cuenta por cobrar los pagos provisionales, los saldos a favor de contribuciones, ni los estímulos fiscales por aplicar.

IV.- Los intereses devengados a favor no cobrados.

Los activos financieros denominados en moneda extranjera, se valuarán al tipo de cambio del primer día de cada mes. Para este efecto, cuando no sea aplicable el tipo controlado de cambio, se estará al tipo de cambio promedio para enajenación con el cual inicien operaciones en el mercado las instituciones de crédito de la ciudad de México.

Artículo 5o.- Del valor del activo en el ejercicio, los contribuyentes podrán deducir el valor promedio de las deudas en moneda nacional del contribuyente con empresas residentes en México, excepto las deudas contratadas con el sistema financiero o con su intermediación.

El promedio anterior se calculará sumando los promedios mensuales de los pasivos, correspondientes a los meses del ejercicio y el resultado se dividirá entre el mismo número de meses.

Artículo 6o.- No pagarán el impuesto al activo de las empresas:

I.- Las empresas que componen el sistema financiero.

II.- Las sociedades de inversión y las sociedad cooperativas.

III.- Los contribuyentes menores.

IV.- Los contribuyentes de bases especiales de tributación.

No se pagará el impuesto por el periodo preoperativo, ni por los ejercicios de inicio de actividades, el subsiguiente y el de liquidación. Lo dispuesto en este párrafo no es aplicable a los ejercicios posteriores a fusión, transformación de sociedades o traspaso de negociaciones.

Artículo 7o.- Los contribuyentes efectuarán un primer pago provisional trimestral y nueve mensuales, a cuenta del impuesto del ejercicio, a más tardar el día 17 del cuarto mes del ejercicio y de cada uno de los meses siguientes a aquel al que corresponde el pago.

El pago provisional mensual se determinará dividiendo

entre dos el impuesto actualizado determinado correspondiente al ejercicio regular inmediato anterior. El impuesto de dicho ejercicio se actualizará, multiplicándolo por el factor de actualización correspondiente al periodo comprendido desde el último mes de la primera mitad del ejercicio hasta el último mes del mismo.

El pago provisional trimestral será el mensual multiplicado por tres.

El factor de actualización será el previsto en la fracción II del artículo 7o. de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

El contribuyente podrá disminuir el monto de los pagos provisionales, cumpliendo los requisitos que señale el Reglamento de esta Ley.

Cuando a través de un fideicomiso o de una asociación en participación se realicen actividades empresariales, el fiduciario o el asociante efectuará por cuenta del contribuyente los pagos provisionales a que se refiere este artículo, por el activo correspondiente a las actividades realizadas por el fideicomiso o asociación, considerando para tales efectos el activo que correspondió a dicha actividad en el último ejercicio del fiduciario o asociante.

Artículo 8o.- El contribuyente del impuesto al activo de las Empresas, deberá presentar ante las oficinas autorizadas, conjuntamente con la declaración del impuesto sobre la renta, declaración determinando el impuesto del ejercicio dentro de los tres meses siguientes a la fecha en que éste termine.

Artículo 9o.- Los contribuyentes de este impuesto podrán acreditar una cantidad equivalente al efectivamente pagado contra las cantidades a que estén obligados en el impuesto sobre la renta, correspondiente a sus actividades empresariales, siempre que se trate del mismo ejercicio y de los tres ejercicios siguientes.

El acreditamiento a que se refiere el párrafo anterior se podrá efectuar contra los pagos provisionales.

Cuando en la declaración del pago provisional el contribuyente no pueda acreditar la totalidad del impuesto pagado, el remanente, podrá acreditarlo contra los siguientes pagos provisionales o contra la cantidad que tuviera que pagar en la declaración del ejercicio.

Si en la declaración del ejercicio, el contribuyente tuviera excedente acreditable, lo podrá acreditar en declaraciones posteriores. Si el excedente no se agotara se actualizará

multiplicándolo por el factor de actualización correspondiente al periodo comprendido desde el último mes del ejercicio en que se pudo acreditar.

Cuando el contribuyente no efectúe el acreditamiento en un ejercicio, pudiendolo haber hecho conforme a este artículo, perderá el derecho a hacerlo en ejercicios posteriores hasta por la cantidad en que pudo haberlo efectuado.

El derecho al acreditamiento previsto en este artículo, es personal del contribuyente y no podrá ser transmitido ni como consecuencia de fusión.

En ningún caso dicho acreditamiento dará lugar a devolución.

El acreditamiento no se podrá efectuar contra el impuesto retenido que deba enterar el contribuyente.

El factor de actualización será el previsto en la fracción II del artículo 7o. de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

Artículo 10.- Para los efectos de esta Ley, se considera establecimiento permanente, acciones, sistema financiero, monto original de inversión, activo fijo y gastos y cargos diferidos los que la Ley del Impuesto sobre la Renta define o considera como tales.

En un principio esta Ley vino a crear inquietud entre los propietarios de inmuebles destinados al arrendamiento, pues todos consideraban injusto que debieran cubrir el impuesto al cual consideraron además inequitativo, pues como se ha visto en apartados precedentes de este trabajo están sujetos al pago del impuesto sobre la renta, del impuesto al valor agregado, así también como a diversos impuestos o contribuciones locales, su ingreso de por sí ya estimado bajo por ellos, viene a verse afectado una vez más en un 2%, confusión creada dado lo genérico de la redacción del artículo 10. en el cual evidentemente se incluye a los arrendadores al especificarse como sujetos de pago del impuesto a las personas que otorguen el uso o goce temporal de bienes que se utilicen en la actividad empresarial de otro contribuyente, sin embargo, ante tan agria reacción y el cúmulo de juicios de amparo interpuestos a la inconstitucionalidad de esta Ley dio origen a que se publicaran criterios por parte de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, en el sentido de excluir a los arrendadores de inmuebles del pago de tal impuesto, a ciencia cierta quien sabe que haya ocurrido, lo único verdadero es que hasta la fecha no se les ha cobrado a las personas que otorgan

el uso o goce temporal de bienes que se utilizan en la actividad empresarial de otro contribuyente, el impuesto de la Ley que comentamos, sin embargo se estima que está latente su cobro y que en tanto oficialmente no se determine al respecto, en cualquier momento podrá el estado proceder al cobro del mismo, por lo cual es una Ley que crea incertidumbre jurídica.

Por lo que toca a las inmobiliarias que su actividad es encaminada a la administración de inmuebles destinados al arrendamiento, considero que están obligadas al pago de la carga impositiva toda vez que realizan una actividad empresarial como cualquier otra empresa, aunque su actividad como se dijo sea la de arrendadora, esto con base en el artículo primero de la ley que no ocupa.

(1) LAS GARANTIAS INDIVIDUALES, Ignacio Burgoa, decimo sexta edición, Editorial Porrúa, México 1982, Pag.307.

A) DEFINICION:

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

De la definición que da este artículo se desprende que el contrato de arrendamiento es un contrato en virtud del cual se produce la enajenación temporal del uso, o la enajenación temporal del uso y goce al mismo tiempo, de una cosa.

El arrendamiento se define como un contrato por virtud del cual, una persona llamada arrendador concede a otra, llamada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto. Esta definición nos la da el maestro Rafael Rojina Villegas.

Se pueden considerar elementos de la definición del contrato de arrendamiento: 1.- La concesión del uso o goce temporal de la cosa, 2.- El pago de un precio cierto, como prestación correspondiente a la concesión del uso o goce, y 3.- La restitución de la cosa, ya que si se habla de que solo se transfiere de manera temporal.

La función jurídica del arrendamiento consiste, por tanto, en transferir el uso y goce de los bienes.

Tres puntos caracterizan al contrato de arrendamiento;

1.- Duración temporal.- Como se ha venido repitiendo se ha hablado que el contrato en sí es de carácter temporal, ya que se transmite la cosa por un tiempo que el mismo código contempla la duración en el segundo párrafo del mismo artículo 2398 "El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a la habitación, de quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de

una industria".

2.- Carácter Oneroso.- Ya que como se desprende de la misma definición se habla de una contraprestación de un precio cierto, por lo que se puede entender de una enajenación del uso o goce del bien dado en arrendamiento, por lo que esto distingue a este contrato del préstamo simple o comodato.

3.- Modo de Fijar el Precio.- El precio del arrendamiento es proporcional al tiempo, mientras más prolongado es la duración, más aumenta el precio total, se puede calcular por unidad de tiempo; por hora, día, mes o año.

CLASIFICACION.- Dentro del cuadro general de los contratos puede ser:

Principal.- Por cuanto a que tiene existencia independiente, ya que tiene su propia finalidad jurídica y también económica porque no depende de otro contrato o de otra obligación preexistente para existir.

Bilateral.- Porque engendra derecho y obligaciones recíprocos, ya que como se desprende de la definición la concesión del uso o goce de la cosa y el precio cierto.

Oneroso.- Porque impone provechos y gravámenes para ambas partes, el arrendador soporta una carga, desprenderse del uso o goce de la cosa para transmitirla al arrendatario mediante una enajenación temporal, pero recibe un provecho, un beneficio, el precio cierto que se obliga a pagar el arrendatario por la adquisición temporal del uso o goce de la cosa.

Commutativo.- Por su naturaleza es un contrato conmutativo ya que las ganancias y provechos son ciertos y determinados al momento de contratar.

Formal.- Por regla general es formal cuando versa sobre

bienes inmuebles y en algunos casos debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, Se puede hablar de una formalidad que la misma ley establece en los casos de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación en el artículo 2448L donde se hace especial hincapié que se debe transcribir en todo contrato de arrendamiento las disposiciones del capítulo del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación. Además es consensual por regla general los arrendamientos de muebles.

Tracto Sucesivo.- Porque la obligación del arrendador es una obligación que se va ejecutando, cumpliendo momento a momento, por todo el tiempo de vigencia del contrato.

Intuitu Personae.- Ocasionalmente por lo que se refiere al arrendatario, en atención a que éste no puede subarrendar ni ceder sus derechos a terceros sin permiso del arrendador (2480), aunque, salvo pacto en contrario, no termina el contrato por muerte del inquilino (2408).

B) ELEMENTOS ESENCIALES:

El objeto, en principio, exceptuando las cosas consumibles por su primer uso, las prohibidas por la ley y los derechos estrictamente personales todos los bienes muebles o inmuebles, corporales e incorporales, puede ser objeto de este contrato, por lo que es necesario que la cosa rentada se entregue como un bien no fungible, para ser restituida idénticamente.

Consentimiento, debe recaer en el goce de una cosa que puede consistir en la apropiación de los frutos o en el mero uso de la cosa y en el precio, la promesa bilateral vale como arrendamiento, ya que aquí no hay transmisión de dominio ni constitución de un derecho sobre la cosa cuya realización puede aplazarse para ulterior momento mediante otro acto consensual.

El contrato de arrendamiento, como contrato bilateral, produce obligaciones a cargo de cada uno de los contratantes, y cada obligación tiene su objeto; de tal suerte de que cuando hablamos de objeto del contrato de arrendamiento, tenemos que referirnos a dos objetos: al de la obligación del arrendador y de la obligación del arrendatario.

La obligación del arrendador consiste en proporcionar el uso y goce al mismo tiempo de una cosa, ésta es el objeto del contrato de arrendamiento; sobre esta obligación como se ha venido hablando serán susceptibles de arrendamiento, 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".

Naturalmente que la cosa, para que pueda ser objeto del contrato de arrendamiento, debe llenar los requisitos de cualquier cosa para ser objeto de un contrato, los requisitos, de acuerdo con el artículo 1825 son "1.- Existir en la naturaleza. 2.- Ser determinada o determinable en cuanto a su especie. 3.- Estar en el comercio.

Decíamos que en el contrato de arrendamiento hay un doble objeto; nos referimos ya al del arrendador, el arrendatario se obliga a pagar, como contraprestación por el uso o goce que le transmite el arrendador, un precio cierto, dice el artículo 2398 y añade el artículo siguiente 2399 " La renta o precio del arrendamiento puede constituir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con al que sea cierta y determinada".

Por regla general, el precio en el contrato de arrendamiento no debe por fuerza consistir precisamente en dinero, sino que puede ser cualquier otra cosa equivalente, como hemos venido mencionando, como frutos (2430) o el uso y goce de otra cosa, pero por excepción debe ser precisamente en dinero y en moneda nacional cuando se trata de arrendamientos de fincas urbanas destinadas a la habitación (2448 D).

Aunque la renta en los arrendamientos de fincas urbanas destinadas a la habitación "Debera estipularse en moneda nacional" (2448 D), la renta estipulada en cualquier otra cosa equivalente, como fruto o como el uso o goce de otra cosa, no hiere de nulidad al contrato, sino en todo caso lo convierte en contrato innominado que habrá de regularse conforme a las reglas del mismo contrato de arrendamiento (1858), por ser el que tiene mayor analogia con él, y también en el caso, de que la renta se hubiere estipulado en moneda extranjera ocurriría lo mismo.

El tiempo, en el arrendamiento, como se ha venido mencionando su carácter es temporal como lo indica la definición (2398), el tiempo es un elemento esencial.

El derecho moderno rechaza los arrendamientos a perpetuidad, ya que se consideraría a mi muy particular ver en ventas ya que no se puede recuperar la posesión, por lo que la misma ley en el artículo 2398 segundo párrafo "El arrendamiento no puede exceder de diez años para fincas destinadas a la habitación, de quince para destinadas al comercio y de veinte para fincas destinadas al ejercicio de una industria".

La naturaleza de la cosa influye sobre la del arrendamiento, que será, según los casos, arrendamiento de fincas rústicas o arrendamiento de finca urbana, esto se funda conforme al destino dado no por la ubicación del mismo.

C) ELEMENTOS DE VALIDEZ.

Los requisitos de validez son los mismos que en todos los contratos según el artículo 1795, Capacidad, objeto, motivo o fin lícito, consentimiento exento de vicios y forma, de estos requisitos solamente nos ocuparemos de dos que son la Capacidad y la Forma en cuanto a los demás requisitos no hay ninguna regla especial derogatoria de la teoría general de las obligaciones.

La capacidad: Este requisito es estudiado por la

doctrina y por el código civil, para reglamentar los casos en que hay arrendamiento, en términos generales podemos decir que tiene capacidad de arrendar todos aquellos que tengan la plena propiedad o la facultad de conceder el uso o goce de los bienes ajenos.

Respecto a la capacidad vista por el Código Civil el artículo 2401 nos habla de quien podrá arrendar cuando no sea dueño:

" El que no fuere dueño de la cosa podrá arrendarla si tiene facultad para celebrar ese contrato, ya por virtud de autorización del dueño, ya por disposición de la ley ".

Sobre el particular las personas que pueden arrendar, supuestamente su capacidad de ejercicio, son:

- 1.- Los propietarios,
- 2.- Los que por contrato tienen el uso o goce de un bien, facultados por la naturaleza del contrato para transmitir ese uso o goce,
- 3.- Los que por virtud de un derecho real pueden conceder el uso o goce de los bienes ajenos, y
- 4.- Los expresamente autorizados por la ley en calidad de administradores de bienes ajenos, para celebrar arrendamientos.

En cuanto hace a la primera categoría, únicamente se exige a los que tengan plena propiedad, la capacidad general para contratar. Para los copropietarios dispone el artículo 2402:

" No puede arrendar el copropietario de cosa indivisa sin consentimiento de los otros copropietarios." El arrendamiento de una cosa indivisa, entre el copropietario arrendador y el arrendatario hay que admitir la validez del contrato de arrendamiento, solo podría discutirse alegando que existe un arrendamiento parcial de cosa ajena. Pero, si el arrendamiento de cosa ajena es válido en las relaciones de los contratantes entre sí, el arrendamiento de cosa indivisa tendrá que cumplirse, al menos por todo el tiempo en que el arrendatario no sea perturbado su disfrute por los demás copropietarios. Si esto se da el arrendatario podrá obtener la rescisión del contrato más los daños

y perjuicios. El arrendamiento no es eficaz contra los copropietarios que no sean quienes celebraron el arrendamiento."

El arrendamiento refuta como un acto de administración y por tanto, no se requiere en principio la capacidad para ejecutar actos de dominio. El artículo 435 " Cuando por la ley o por voluntad del padre, el hijo tenga la administración de los bienes, se le considerará respecto de la administración como emancipado, con la restricción que establece la ley para enajenar, gravar o hipotecar bienes raíces." Por deducción el hijo podrá dar en arrendamiento los bienes del padre ya que como se desprende de lo expuesto no está transmitiendo la propiedad tan solo el uso o goce de la cosa.

La ley equipara los arrendamientos por más de cinco años como un acto de dominio por lo que los administradores de bienes ajenos: Tutores, albaceas, personas que ejercen la patria potestad, y síndicos se refiere en especial en ellos esto no es equiparable en aquellos casos en que el acto se celebra por el propietario directamente.

Todo contrato celebrado de buena fé, en relación con una cosa ajena, la jurisprudencia no omite en considerar la nulidad como subsanada por la ratificación del propietario: tal debe ser también admitida en caso de arrendamiento de cosa ajena.

La forma: Es otro requisito de la validez del contrato de arrendamiento, generalmente es formal y excepcionalmente es consensual, cuando el monto de la renta no exceda de \$100.00 en cuyo caso bastará la manifestación verbal del consentimiento, hipótesis ya muy difícil de darse en la realidad.

En consecuencia puede afirmarse que por regla general el arrendamiento es un contrato formal, cuando recae sobre bienes inmuebles, puesto que debe constar por escrito en los arrendamientos urbanos si la renta excede de \$ 100.00 anuales (24.06) y debe revestir la formalidad de la escritura pública si la renta es superior a \$ 5,000.00 anuales, cuando se trata de un

predio rústico (2407).

En los arrendamientos de fincas urbanas destinadas a la habitación se exigen formalidades inusitadas, ya que no sólo debe ser siempre por escrito y contener una serie de pormenores relativos al contrato concreto que se celebra (2448-F), sino que además debe en el texto del contrato transcribirse el contenido literal de catorce artículos del Código Civil (2448-L).

La inobservancia de la formalidad, como en todos los contratos civiles, originan la nulidad relativa del acto, que es susceptible de ratificación, de prescripción, y sólo puede invocarse por ambas partes contratantes en este caso.

D) CONSECUENCIAS PARA LOS CONTRATANTES Y TERCEROS.

"El arrendamiento sólo genera obligaciones o un derecho de crédito, pero no da nacimiento a un derecho real.

Las obligaciones generales del arrendador y del arrendatario previstas por el legislador, pueden aumentarse o modificarse por pacto expreso. Asimismo, salvo las obligaciones esenciales que no pueden faltar (la entrega y uso garantizado de la cosa y el pago de la renta), las demás obligaciones pueden ser suprimidas por voluntad de las partes." (1)

El arrendatario al restituir la cosa dada en arrendamiento, no la restituye exactamente igual o como la recibió, sino que la restituye con un demérito, un deterioro, una merma un desgaste.

La inscripción en el Registro Público de la Propiedad de un arrendamiento por más de seis años o con anticipos de rentas por más de tres (3042-III) no cambia de personal en real el derecho del arrendatario, sino que sólo tiene por efecto que pueda oponerse frente a terceros (3007), para el caso de que el mismo bien haya sido dado en arrendamiento separadamente a dos o más

personas y por el mismo tiempo, en cuyo supuesto deberá prevalecer el arrendamiento que se hubiere inscrito (2446). Además, en todo caso puede considerarse que el arrendamiento que debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad se aproxima ya a un acto de disposición o de dominio o más propiamente constituye un acto de administración extraordinaria y no es ya estrictamente un acto de administración ordinaria (3005-III, 3042-III, 436, 573, 574 y 1721).

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

La obligación fundamental del arrendador consiste en conceder el uso o goce temporal de una cosa al arrendatario, en general es el entregar la cosa en buen estado para el uso convenido o natural de la misma cosa.

Nuestra Legislación en su artículo 2412, manifiesta la obligaciones que tiene el arrendador, y que son :

Artículo 2412. El arrendador esta obligado, aunque no haya pacto expreso:

I.- A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y sino hubo convenio expreso, para aquel a que por su misma naturaleza estuviere destinada;

II.- A conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias;

III.- A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables;

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

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

De la obligación fundamental podemos derivar las otras cinco que ya enumeramos. Tratadistas franceses, como Colin-

Capitant, reducen las obligaciones del arrendador en tres; Conceder, garantizar y sanear. Estas tres palabras están refiriéndose a las obligaciones del arrendador: conceder el uso y goce; conservar la cosa, puesto que el arrendador está obligado al conceder ese uso, a mantener al arrendatario en ese uso y, finalmente, responder por los daños que sufra al arrendamiento con el uso de la cosa por los vicios o defectos ocultos que ella tenga.

La obligación de entregar la cosa, el arrendador esta obligado a entregar la cosa, debe entregarla con todas sus pertenencias, y debe entregarla en estado de servir para el uso convenido o natural de la misma cosa (2412-I).

La entrega de la cosa, ha de hacerse por el arrendador en el tiempo convenido y a falta de pacto expreso, tan pronto como sea requerido por el arrendatario (2413), Esta obligación se rige en cuanto a su cumplimiento por las normas generales para las obligaciones de dar; pero estatuye nuestra legislación que, en cuanto al tiempo, si no se fija fecha para la entrega de la cosa, al iniciarse el contrato, ésta se hará inmediatamente que el arrendatario requiera al arrendador, en tanto que para las demás obligaciones de dar debe haber interpelación seguida de 30 días, para que se hagan exigibles, para los bienes inmuebles es evidente que por su naturaleza la entrega se hará en la ubicación del mismo.

La obligación de conservar la cosa. El arrendador debe conservar la cosa en ese mismo estado, o sea en el estado de servir para el uso convenido, y, a falta de un destino pactado, para el uso que sea conforme a la naturaleza de la cosa (2412-II). Como el arrendamiento es un contrato de tracto sucesivo y el arrendador está obligado a entregar la cosa con todos sus accesorios y en el estado de servir para el uso convenido, es evidente que esta obligación se mantiene durante el tiempo de vigencia del contrato, dada su naturaleza de tracto sucesivo, debe mantener la cosa en ese estado, de la misma suerte que el arrendatario a través de prestaciones sucesivas va cumpliendo periódicamente su obligación de dar un equivalente por el uso o goce de la cosa.

Pero para que el arrendatario pueda efectivamente usar y gozar de la cosa, necesita ella conservarse en el mismo estado; de ahí las prohibiciones para el arrendador, primero, de variar la forma de la cosa; segundo, debe el arrendador hacer las reparaciones, todas, necesarias para mantener la cosa en el mismo estado, puesto que la obligación no agota hasta que termina el contrato.

La obligación de garantizar el uso pacífico de la cosa arrendada. Tiene el arrendador la obligación de garantizar al arrendatario el uso convenido o el uso natural de la cosa arrendada, puesto que con razón se hace notar que el arrendador debe proporcionar un uso útil y garantizado de la cosa. Este deber de garantía es de carácter complejo porque comprende tres obligaciones:

a) La garantía del hecho personal, o sea la obligación del arrendador de abstenerse de toda clase de perturbaciones, de hecho o de derecho, sobre la cosa arrendada que puedan impedir al arrendatario el uso convenido de la cosa, o el uso natural de la misma, si no se pactó respecto de ella un determinado destino.

b).- La obligación del arrendador de garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato (2412-IV), lo que significa que el arrendador debe garantizar o proteger al arrendatario contra todas las perturbaciones de derecho que dimanen de terceros:

1.- Un tercero que molesta o que trata de impedir el uso o el goce por parte del arrendatario por las vías de hecho, no alega ningún derecho, es un abuso de fuerza.

2.- Puede el tercero estorbar el uso por parte del arrendatario, por las vías de hecho, pero alegando un derecho.

3.- Puede por último el tercero, estorbar el uso por parte del arrendatario mediante un procedimiento judicial.

c) La obligación del arrendador de responder por los vicios o defectos ocultos de la cosa arrendada, sean ellos anteriores al contrato o que hayan aparecido después sin culpa del arrendatario, pero siempre a condición de que impidan ellos el uso convenido de la cosa arrendada o el uso que sea conforme a la naturaleza de la misma (2412-V y 2421). En cualquiera de

aquellos dos supuestos podrá el arrendatario pedir la disminución de la renta o la rescisión del contrato, a menos que el arrendador acredite que el arrendatario tuvo conocimiento antes de celebrar el contrato, de la existencia de tales vicios o defectos de la cosa y que, por tanto, no eran ocultos (2421).

La obligación de garantizar una posesión útil de la cosa arrendada. Responsabilidad por vicios de la cosa. El arrendador está obligado a conceder el uso convenido de la cosa y, por tanto, a responder de que la cosa se encuentra en un estado adecuado para ese uso. Por consiguiente, tiene que subsanar todos los vicios que impidan o menoscaben el uso convenido y su responsabilidad por vicios se extiende a todos ellos, como también al defecto de las cualidades de la cosa especialmente asegurada.

Puede el arrendatario hacer mejoras en la cosa arrendada, ya que quien tiene facultad para usar la cosa, puede adaptar ésta a un mejor uso de la misma y hacer obras que mejoren la utilidad de la misma cosa (2423-II), pero sin perjuicio de su obligación de restablecer la cosa al estado en que la recibió, al momento de devolverla (2442). Sin embargo hay dos casos en que, por excepción, no puede el arrendatario hacer mejoras en la cosa arrendada, a saber:

a) Cuando se trata de mejoras de tal manera importantes que varíen la forma de la cosa arrendada (2441), o pongan a ésta en peligro de destrucción o de deterioro, ya que para hacer este tipo de mejoras requiere el arrendatario del consentimiento expreso del arrendador.

b) Cuando en el contrato de arrendamiento expresamente se haya prohibido al arrendatario hacer toda clase de mejoras u obras en la cosa arrendada (1796).

Esta obligación del arrendador de reembolsar o de pagar al arrendatario el importe de las obras realizadas por éste, existe en las tres hipótesis siguientes:

1.- Si en el contrato, o posteriormente, se autorizó al arrendatario para hacerlas y el arrendador se obligó a pagarlas (2423-I).

2.- Si se trata de mejoras útiles y por culpa del arrendador se rescindiere el contrato (2423-II). Esta obligación

de reembolsar las mejoras útiles, sin que sea preciso que para hacerlas se haya facultado expresamente por el arrendador al arrendatario es muy significativa, dado que constituye la demostración palpable de que el mismo arrendatario puede adaptar o mejorar la cosa para obtener un mejor uso de la misma con tal que no varíe la forma de la cosa arrendada (2441).

3.- Cuando el contrato sea por tiempo indeterminado, si el arrendador facultó al arrendatario para hacer mejoras y antes del tiempo necesario para que el mismo arrendatario quede compensado con el uso de las mejoras, de los gastos que hizo, el arrendador diere por terminado el arrendamiento (2423-III).

Si al terminar el arrendamiento hubiere algún saldo a favor del arrendatario, el arrendador deberá devolverlo inmediatamente, a no ser que tenga algún derecho de ejercitar contra aquél.

La obligación de preferir al arrendatario que ha durado más de cinco años, cuando ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada y se encuentra al corriente en sus rentas, respecto de cualquier otro interesado en el nuevo contrato. El artículo 2447 regula esta obligación en los términos siguientes: En los arrendamientos que han durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras en la finca arrendada, tiene este derecho, si está al corriente en el pago de las rentas, a que, en igualdad de condiciones se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento de la finca. También gozará del derecho del tanto si el propietario quiere vender la finca arrendada, aplicándose en lo conducente lo dispuesto en los artículos 2304 y 2305.

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

La primera y fundamental obligación del arrendatario consiste en satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos y a falta de convenio, de acuerdo con las reglas que el Código contiene y que son según el artículo 2425 fracción I "El arrendatario está obligado: I.- A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos. Esta obligación es la principal porque

constituye ella la contraprestación fundamental por el uso de la cosa (2412), de manera que cuando se priva de ese uso al arrendatario, se suspende también el pago de la renta (2431 a 2434 y 2445)."

Expresamente el artículo 2399 dice que la renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada. Este requisito de certeza y determinación en la renta, significa dos cosas: 1o. Que el precio sea cierto en oposición a simulado, precio verdadero es el cierto de tal manera que se simula, podrá tratarse de otro contrato, generalmente de un comodato si la concesión del uso es gratuita. 2o. También el precio cierto se entiende como precio determinado, en este caso la certeza equivale a precisión. Para la renta expresamente exige el artículo 2399 que además de cierta sea determinada.

El monto de la renta, en un principio, puede fijarse libremente por las partes en un contrato de arrendamiento, salvo cuando se trata de arrendamientos sujetos al decreto sobre prórroga de arrendamiento de 24 de Diciembre de 1948, contratos que hallándose vigentes el 31 de Diciembre de 1948, estaban destinados a habitación con una renta no mayor de \$ 300.00 mensuales o estaban destinados a comercios o industria con renta de cualquier monto. Así también aquellos contratos que se encuentran contemplados dentro del artículo 2448-D que son destinados para casa habitación.

En lo que se refiere a lugar en que ha de pagarse la renta, debe estarse también a lo convenido (2425-I), pero si no hubo pacto expreso la renta debe pagarse en el domicilio del arrendatario (2427), siguiéndose la regla general de que, salvo convenio contrato, la obligación debe pagarse en el domicilio del deudor (2082).

La obligación de conservar y cuidar la cosa arrendada. Esta obligación está regulada respectivamente por los artículos 2425 fracción III, 2441, 2415, 2419, 2440, 2444 y 2467 a 2470, que a continuación se transcriben: Artículo 2425: "El arrendatario

está obligado: III. A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella". Artículo 2441: "El arrendatario no puede sin consentimiento expreso del arrendador, variar la forma de la cosa arrendada y si lo hace debe, cuando la devuelva, restablecerla al estado en que la reciba, siendo, además, responsable de los daños y perjuicios". Artículo 2415: " El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del arrendador, a la brevedad posible, la necesidad de las reparaciones, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que su omisión cause". Artículo 2419: "El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del propietario, en el más breve término posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o abiertamente prepare en la cosa arrendada, so pena de pagar los daños y perjuicios que cause con su omisión. Lo dispuesto en este artículo no priva al arrendatario del derecho de defender, como poseedor, la cosa dada en arrendamiento." Artículo 2440: "El arrendatario que va a establecer en la finca arrendada una industria peligrosa, tiene obligación de asegurar dicha finca contra el riesgo probable que origine el ejercicio de esa industria." Artículo 2444: "El arrendatario debe hacer las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia, que regularmente son causados por las personas que habitan el edificio." Artículo 2467: "El arrendatario está obligado a hacer las pequeñas reparaciones que exija el uso de la cosas dada en arrendamiento. " Artículo 2468: "La pérdida o deterioro de la cosa alquilada se presume siempre a cargo del arrendatario, a menos que el pruebe que sobrevino sin culpa suya, y en cuyo caso será a cargo del arrendador." Artículo 2469: "Aún cuando la pérdida o deterioro sobrevengan por caso fortuito, serán a cargo del arrendatario, si éste usó la cosa de un modo no conforme con el contrato, y sin cuyo uso no habría sobrevenido el caso fortuito." Artículo 2470: "El arrendatario está obligado a dar de comer y beber al animal durante el tiempo en que lo tiene en su poder, de modo que no se desmejore y a curarle las enfermedades ligeras, sin poder cobrar nada al dueño."

El cambio de destino convenido o en discordancia con la naturaleza de la cosa arrendada, es causa para demandar al arrendatario la rescisión del contrato y el pago de los daños y perjuicios (1949 y 2489-III).

El uso de la cosa arrendada debe hacerse personalmente el arrendatario o sus familiares dependientes económicamente de él, empleados o personas allegadas a él, a condición de que no encubran un subarriendo o una cesión de arrendamiento, aunque sea a título gratuito, porque al arrendatario le está prohibido subarrendar o traspasar (2489-III y 2480), si no es con la conformidad del arrendador.

La obligación de conservar en buen estado la cosa arrendada y responder de los perjuicios que sufra la misma por culpa o negligencia del arrendatario o por la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios (2425-II), obligación compleja que involucra tanto obligaciones de hacer como obligaciones de no hacer.

Para regular esta obligación del arrendatario se aplican las reglas y principios clásicos de la teoría de la culpa, o sea, de la responsabilidad subjetiva. Hay una presunción de culpa en todo daño causado a la cosa por el arrendatario, sus sirvientes o familiares. Como en toda obligación de custodiar o conservar cosa ajena, el arrendatario debe responder de sus actos colposos o culposos.

Como obligaciones de hacer a cargo del arrendatario cabe mencionar la obligación de efectuar las reparaciones menores o locativas (2444 y 2467) que son aquellas pequeñas reparaciones que conforme a los usos y costumbres del lugar hacen los inquilinos. Estas reparaciones menores se imponen al arrendatario por varias razones, porque regularmente se tratan de deterioros de escasa importancia causados por las personas que habitan la finca, por la conveniencia de evitar pequeños litigios por la mínima importancia de tales reparaciones y porque el deber de efectuarlas induce al arrendatario a ser discreto y cuidadoso en el uso de la cosa arrendada.

Otra obligación es la de poner en conocimiento del arrendador, a la brevedad posible la necesidad de las reparaciones que en concreto exija la cosa arrendada, así como avisarle de toda usurpación o novedad dañosa que un tercero haya realizado o

abiertamente prepare en relación con la cosa, so pena de pagar daños y perjuicios al arrendador si omite dar en tiempo oportuno uno u otro aviso (2415 y 2419).

Otra obligación es permitir al arrendador determinados actos en la cosa arrendada antes del término del arrendamiento, tales como permitir que haga reparaciones en la cosa arrendada, cuando sean urgentes e indispensables y respecto de los cuales el propio arrendatario hubiera puesto en conocimiento al arrendador (2412-III, 2415 y 2445).

Una obligación fundamental consiste también en devolver la cosa arrendada, al concluir el arrendamiento, tal como lo recibió, salvo lo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable (2442). La Ley presume que el arrendatario que admitió la cosa arrendada sin la descripción expresa que el Código contempla, la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario.

E) TERMINACION.

En el artículo 2483, se enumeran las causas que ponen término al contrato de arrendamiento. El precepto dice: "El arrendamiento puede terminar: I.- 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; II.- Por convenio expreso; III.- Por nulidad; IV.- Por rescisión; V.- Por confusión; VI.- Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor; VII.- Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública; VIII.- Por evicción de la cosa dada en arrendamiento."

El vencimiento del plazo (2483-1), que es la causa normal o natural de terminación del arrendamiento, por ser éste de carácter esencialmente temporal de acuerdo con su definición (2398). Esta terminación opera de pleno derecho, pues no requiere dar un aviso o notificación previos para darlo por terminado. Sin embargo si el arrendador no reclama expresamente la

devolución de la finca arrendada dentro de los diez días siguientes al vencimiento del contrato, opera la tácita reconducción o prórroga tácita del contrato conforme a la jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia (Tesis Jurisprudencial Num. 98 de la Jurisprudencia de la Tercera Sala hasta 1975).

Cuando las partes no han señalado plazo de duración al arrendamiento o han convenido en que su duración sea indefinida o por tiempo voluntario, cualquiera de ellas puede darlo por concluido mediante un preaviso fehaciente dado a la otra parte con dos meses de antelación si se trata de un predio urbano o de un año si el inmueble es rústico (2478), si bien esta anticipación de preaviso puede válidamente acortarse o alargarse por convenio entre las partes, ya que tal plazo de dos meses no es imperativo, según criterio de la Suprema Corte de Justicia de la Nación (Tesis 86 de la Jurisprudencia de la Tercera Sala hasta 1975).

Cuando el arrendamiento se ha hecho por tiempo indeterminado, concluye en el día prefijado sin necesidad de previo desahucio, o lo que es lo mismo, termina de pleno derecho, pues sino fuera así se violaría la voluntad de los contratantes, con el principio sancionado por el artículo 1535 del Código Civil, según el cual, los contratos legalmente celebrados deben ser puntualmente cumplidos, y no puede revocarse ni alterarse sino por mutuo consentimiento de los interesados.

La nulidad es una causa de terminación de cualquier obligación no solo de un contrato, no es luego, una causa específica, sin embargo tiene interés porque tratándose de un contrato de ejecución sucesiva no produce efectos retroactivos sino solo cesación de efectos.

La nulidad del contrato de arrendamiento puede decretarse con base en muy diversas causas, tales como vicios del consentimiento (1795 II y 2228), falta de forma exigida por la Ley (1795-IV, 2228, 2406 y 2407), el hecho de haberse celebrado por un tiempo mayor que el del vencimiento de la hipoteca, cuando la finca arrendada estuviera ya hipotecada (2914), la

circunstancia de que se hubiera arrendado una cosa cuyo arrendamiento está prohibido, como ocurre con los arrendamientos de tierras ejidales (Art. 55 de la Ley Federal de Reforma Agraria y Art. 2400 del Código Civil), el hecho de tratarse de un arrendamiento congelado, cuando el nuevo contrato solamente modifica el monto de la renta para aumentarla (Art. 9 del Decreto de Prórroga de Arrendamientos), el hecho de que el quebrado hubiere celebrado un contrato de arrendamiento con posterioridad a la declaración de quiebra (Art. 116 de la Ley de Quiebras y Suspensión de Pagos), el hecho de que la cosa ya estuviera dada en arrendamiento a una persona y el arrendador la diera de nuevo en arrendamiento a otra persona y por el mismo plazo (2446), el hecho de que la cosa perteneciente en copropiedad a varios condueños, hubiere sido dada en arrendamiento por uno de los mismos, sin el consentimiento de la mayoría de ellos (946 y 2403), etc.

Otra forma de terminación de arrendamiento que reglamenta el Código Civil es la rescisión, que tiene lugar en el caso de incumplimiento de las obligaciones del arrendador o del arrendatario. Los artículos 2489 a 2492 regulan los principales casos de rescisión del arrendamiento y que son: "El arrendador puede exigir la rescisión del contrato: I.- Por falta de pago de las rentas en los términos prevenidos en los artículos 2452 y 2454; II.- Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 2425; III.- Por el subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto en el artículo 2480." "En los casos del artículo 2445, el arrendatario podrá rescindir el contrato cuando la pérdida del uso fuera total, y aun cuando fuere parcial, si la reparación durare más de dos meses (2490). Si el arrendatario no hiciere uso del derecho que para rescindir el contrato le concede el artículo anterior, hecha la reparación, continuará en el uso de la cosa, pagando la misma renta hasta que termine el plazo del arrendamiento (2491)." "Si el arrendador, sin motivo fundado, se opone al subarriendo que con derecho pretenda hacer el arrendatario, podrá éste pedir la rescisión del contrato (2492)."

Otras causas que la Ley contempla son: El mutuo consentimiento de ambos contratantes, quienes para hacerlo deben tener la capacidad general para contratar (2483-II).

La pérdida o destrucción total de la cosa arrendada por caso fortuito o fuerza mayor, que es un hecho distinto de la simple pérdida temporal del uso de la cosa arrendada por un impedimento debido a caso fortuito o fuerza mayor (2483-VII).

Caducidad del arrendamiento, por extinción del usufructo al consolidarse la propiedad en una persona distinta del usufructuario que dio la cosa en arrendamiento (1002 y 2493).

La enajenación del predio arrendado no es causa de la terminación del arrendamiento (2409 y 2495). Sin embargo, si el arrendamiento se celebró dentro de los sesenta días anteriores al secuestro de la finca que fue enajenada después por remate judicial, podrá darse por concluido el arrendamiento (2495), a petición del adquirente.

La quiebra del arrendador o del arrendatario puede también ser causa de terminación del arrendamiento (Arts. 139 y 153 de la Ley de Quiebras).

(1) DE LOS CONTRATOS CIVILES, Ramón Sánchez Medel,
Editorial Porrúa S.A., Novena Edición, México D.F. 1988.
Pag. 243.

CAPITULO IV PROBLEMA SOCIAL DEL ARRENDAMIENTO

A) ECONOMICO

La Economía y la Sociología Urbana suscitan tanto interés como las referentes a los diversos aspectos de la vivienda. La mayoría de los estudios de habitat se han centrado en explicar, sobre todo, las características y las implicaciones de las políticas estatales relacionadas con la vivienda, así como en el análisis de las modalidades en la producción capitalista del espacio urbano.

A pesar de que en investigaciones ocasionalmente se han formulado hipótesis importantes, que muestran la complejidad del tema que contribuye, de modo amplio en el conocimiento de la temática, las investigaciones han descuidado cuestiones habitacionales relevantes, como son los problemas económicos sociales y políticos de la vivienda en arrendamiento.

"El modelo explicativo de la economía neoclásica sostiene que la configuración del sistema habitacional, y particularmente el subsistema de la vivienda en renta obedece a la relación entre la oferta y la demanda de inmuebles. De tal suerte que, por ejemplo, el valor de los inmuebles o sus rentas es fijado sobre la base de su escasez o su abundancia. Así, el propietario determinara precio o rentas altas, si existe déficit de vivienda con relación a la demanda. Por el contrario, si hay poca demanda o nadie acepta el precio de venta o el monto de la renta, el propietario disminuirá el precio." (1)

Las investigaciones realizadas sobre vivienda en arrendamiento son escasas, a pesar de que la vivienda en arrendamiento, como parte del sistema habitacional, se ha constituido en los últimos años en uno de los más grandes problemas sociales, el cual afecta al 41% de la población de la zona metropolitana de la ciudad de México (ZMCM), Esto es debido a la política estatal sobre alquiler de inmuebles (Legislación y Mecanismos financieros) y al libre juego de la oferta y la demanda de casas y departamentos, situaciones que han generado constantes incrementos en el valor de las rentas, las cuales no

corresponden a la capacidad monetaria de los inquilinos.

Como se desprende de los datos censales de 1970, el número de viviendas ocupadas por inquilinos alcanza la cifra de 869 mil unidades y, las ocupadas por propietarios, de 637 mil unidades; para el censo de 1980, las viviendas ocupadas por inquilinos ascendió a 1.1 millones, y las habitadas por los propietarios a 1.3 millones. O sea que mientras la vivienda en inquilinato aumenta en un 34.4%, respecto de las existentes en 1970, con una tasa de crecimiento del 35 anual, las viviendas en propiedad crecieron en un 107.2 por ciento, con una tasa del 7.6%. Esto es el resultado de la capacidad constructora del estado y del sector privado encaminadas hacia la producción de viviendas en propiedad.

No cabe duda que ésto ha mejorado en la tenencia de la propiedad, en relación con sus habitantes, pero, ha influido negativamente en la oferta de inmuebles destinados al arrendamiento, al reducir su ritmo de construcción.

Para propietarios, no es redituable invertir en departamentos populares en arrendamiento, ya que sus ganancias disminuyen año con año. En cambio si les resulta atractivo ofrecer departamentos de lujo en arrendamiento, porque los incrementos anuales de renta son superiores a las tasas de inflación. Por esto en la Ciudad de México se observa una reducción de departamentos populares, mediante su transformación en condominio, o bien a uso de oficinas.

A razón de lo anterior, se ha presentado un problema que se puede considerar que se desliga de la creciente inflación y del poco poder adquisitivo de la moneda que repercute directamente a la vivienda en arrendamiento, esto es que al desocuparse una casa o departamento que había sido rentado con anticipación, el propietario ya no lo destine para ese fin, por lo que hace mejoras al inmueble y lo pone a la venta, a efecto de recuperar su inversión, y con los instrumentos que reditan mayores ganancias ya sean bancarias o en la bolsa de valores, obtendrá más provecho que la misma renta, toda vez que sus inversiones son puntuales y

de mayor rendimiento y las rentas en diversas ocasiones no son puntuales ni seguras.

B) SOCIAL

El problema de la vivienda arrendada se ha venido desenvolviendo bajo las siguientes características, en los últimos años, incrementó aceleradamente las rentas para casa-habitación; existe un alto grado de monopolización del control de los departamentos y viviendas en general, por parte de algunas agencias y administradoras de inmuebles; reducción de la oferta de departamentos y viviendas; disminución de ganancias de arrendadores de departamentos populares; paralización de la construcción de habitaciones para arrendamiento; escasa atención de los organismos públicos relacionados con la edificación de habitaciones y viviendas para renta; aumento de las necesidades de arrendamiento.

La mediación entre arrendador y arrendatario por parte de agencias o administraciones inmobiliarias, ha presentado importantes cambios. En 1971, el 36% de la oferta de departamentos estaba controlada por 25 empresas aproximadamente. Para 1984, el 61% estaba bajo el dominio de 8 empresas, estos datos revelan un marcado proceso de concentración en el manejo de los departamentos en arrendamiento, de igual manera resulta que cinco grandes inmobiliarias controlan cada una entre 200 y 20,000 departamentos (2)

Según el censo de servicios de 1975, las empresas administradoras de inmuebles en el Distrito Federal obtuvieron utilidades superiores a los 550 millones de pesos en ese año. Las administradoras han sido empresas rentables, debido sobre todo a que utilizan escasa mano de obra y que la inversión bruta es baja. Desde 1975 se observa una tendencia hacia la monopolización en el manejo de la propiedad inmobiliaria; por ejemplo, a nivel nacional solo el 10% de esas empresas obtuvo el 55% de las utilidades en consecuencia el 90% obtuvo solo el 45% restante. esta concentración de las utilidades refleja el alto grado de monopolización de inmuebles destinados al arrendamiento.

Respecto de las viviendas que son ofrecidas, en las colonias populares se define bajo la característica o categoría de arrendamiento periférico. Este tipo habitacional no es producido por el sector privado, sino por la población de ingresos medios y bajos que autoconstruyen su morada, incluso en terrenos ejidales y comunales, por lo cual el arrendamiento periférico se ubica en el marco de los asentamientos urbanos irregulares, en donde una primera fase, la vivienda es solo habitada para sus propietarios, pero posteriormente dado el bajo ingreso de estos, es rentada en partes o totalmente.

Las viviendas con arrendamiento periférico, comúnmente no pasan de un cuarto sin servicios, así pues se trata de habitaciones de baja calidad, semiconstruidas con diversos materiales, que no cumplen con los mismos requisitos.

La mayoría de estas viviendas se ubican principalmente en las Delegaciones de Gustavo A. Madero, Iztapalapa y en los municipios de Netzahualcóyotl, Ecatepec, etc.

La vivienda en zona céntrica destinada al arrendamiento merece una especial mención, esta se integra principalmente por vecindades, en esta categoría se encuentran la mayoría de las viviendas en un régimen de renta congelada, y que actualmto beneficia entre el 3% y el 5% de los inquilinos del Distrito Federal, los cuales pagan rentas menores a los \$300 pesos, por inmueble que se encuentra altamente deteriorado, por ser antiguas construcciones y tener pésimo o nulo mantenimiento, por lo que se desprende que este tipo de arrendamiento no se puede hablar de un beneficio para el inquilino, ya que que los inmuebles se encuentran en ruinas y los mismos habitantes no hacen nada por mejorarlos.

Dentro del mercado inmobiliario se encuentran las viviendas financiadas por los organismos públicos que están rentadas, a pesar de las disposiciones legales que prohíben el arrendamiento de dichos inmuebles (Ejemplo, el INFONAVIT

establece que las viviendas financiadas por él, no podrán ser susceptibles de arrendamiento). No obstante las medidas instrumentadas por tales organismos, existe un numero considerable de viviendas rentadas. Por tal motivo se le puede designar a este tipo de arrendamiento con el nombre de "viviendas en arrendamiento ilegal".

Es importante hacer notar tambien que los organimos del Estado no contemplan la construccion de edificios o viviendas destinados al arrendamiento dentro de sus programas de inversion dentro del periodo comprendido entre los años de 1970 a 1986.

Por lo que respecta a la disminucion de la oferta de viviendas en arrendamiento, se podria hablar de que tambien existe una disminucion de las ganancias de los arrendadores en el sentido que las rentas son muy inferiores a los intereses que las instituciones de crédito brindan al inversionista, por lo que repercute en la oferta y crece la demanda, aunado al aumento de la poblacion que va requiriendo de vivienda en renta se encarecen las pocas viviendas que podrian darse en renta por lo que las clases de medios o bajos recursos se tienen que repegar al arrendamiento periférico.

En conjunto, el funcionamiento del mercado de inmuebles en renta esta propiciando el fortalecimiento del llamado "Proceso de filtración y encadenamiento hacia abajo", Esto es los cambios de domicilio de las familias que rentan inmuebles, comunmente se orientan hacia viviendas de menor calidad y más distantes.

En este contexto, las modificaciones al Código Civil, en lo relativo al arrendamiento, pretende adecuar las relaciones entre arrendador e inquilino. Sin embargo, es necesario considerar otras medidas para promover la construccion de viviendas en arrendamiento, asi como establecer criterios economicos y sociales para determinar el monto de las rentas en cada una de las formas de arrendamiento que se observan en la Ciudad de México.

De tal manera las politicas estatales apoyen la

autoconstrucción para que mejore la vivienda , asimismo permita controlar los procesos especulativos de las rentas en los departamentos medios, mediante la supervisión de los contratos de arrendamiento, así como la revisión de los mecanismos de intervención de las empresas administrativas de inmuebles, llevar a efecto la rescisión de los contratos de compra-venta de las viviendas fincadas por organismos públicos de los inmuebles que estén rentados, mejorarse las viviendas en renta congelada mediante la descongelación de las mismas, un aumento de las rentas dentro de la realidad financiera de los ingresos por familia de los inquilinos.

C) JURIDICO

El arrendamiento es uno de los contratos que tiene mayor importancia tanto teórica como en la practica, debido a los problemas que suscita , por su reglamentación minuciosa en el Código Civil, y por su constante aplicación en la practica.

El objeto del arrendamiento puede ser una cosa (corporal o incorporal, mueble e inmueble), los servicios de una persona (manuales o mecanicos e intelectuales) o la actividad de una persona encaminada a producir un cierto trabajo que se suele distinguir en arrendamiento de cosa (Locatio conductio rerum) en que el arrendador concede al otro el uso de una cosa o el goce de un derecho y el conductor (arrendatario, inquilino, colono, etc) promete en compensación una determinada suma de dinero (precio, merced, pensión, flate); un arrendamiento de obras (Locatio conductio operis), en la que el artifice, el operario el trabajador (Arrendador) emplea durante un término determinado una cierta energía de trabajo en favor de otro (Conductor) a cambio de cierta remuneración (Salario, paga, Honorarios); un arrendamiento de obra (Locatio conductio operis) en la que una persona (Arrendador, comitente) encarga a otro la ejecución de una obra comprometiéndose a pagar a quien la ejecuta (Conductor, empresario, contratista) un precio determinado.

La función jurídica del arrendamiento consiste, por tanto en transferir el uso, el uso y goce de bienes. Propiamente

debe hablarse de transmisión de uso y goce, porque en nuestro derecho se trata de una obligación de dar a diferencia del derecho francés que es de hacer.

El arrendamiento cumple normalmente la función económica de permitir el aprovechamiento de las cosas ajenas aun cuando se puede llegar a ese aprovechamiento a través del otorgamiento de derechos reales como el uso, usufructo y habitación, o mediante el contrato de comodato. La experiencia demuestra que la forma normal de aprovechar la riqueza ajena es a título oneroso y mediante el contrato de arrendamiento.

Por lo que respecta a la reglamentación de los contratos de arrendamiento, el legislador dió una mayor importancia, toda vez que crea un capítulo exclusivo a los arrendamientos de fincas urbanas destinadas a la habitación y que se encuentran en los artículos 2448 al 2452 del código Civil y que son del tenor literal siguiente:

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 ordena la autoridad sanitaria correspondiente como necesarias para que una localidad sea habitable e higiénica, es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufren 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 el arrendador y el 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 sólo 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 prorrogue.

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 contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputará al arrendador.

El contrato deberá contener, cuando menos.....

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

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

Igualmente el arrendatario tendrá derecho para registrar su copia de 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 con la muerte del arrendador ni por la del arrendatario, sino solo por los motivos establecidos por las leyes.

Con exclusión de cualquier otra persona, el cónyuge, el o la concubina, los hijos, los ascendientes en línea consanguínea o por afinidad del arrendatario fallecido se subrogarán en los 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. asimismo, 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 indubitante al arrendatario de su deseo de vender el inmueble, precisando el precio, término, condiciones y modalidades de la compra-venta.

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 anterior. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo está obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más del diez por ciento.

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

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

VI.- La compra-venta y su escrituración realizadas en contravención de lo dispuesto en este artículo serán nulas de pleno derecho y los notarios incurrirán en responsabilidad en los términos de la ley de la materia. La acción de nulidad a que se refiere esta fracción prescribe a los seis meses contados a partir del 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 II y III de este artículo precluirá su derecho.

Artículo 2448 K. El propietario no puede rehusar como fiador a una persona que reúna los requisitos exigidos por la ley para que sea fiador.

Tratándose del arrendamiento de viviendas de interés social es potestativo para el arrendatario dar fianza o sustituir 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 este capítulo.

Artículo 2449. El arrendador que no haga las obras que ordene el Departamento de Salubridad Pública 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 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 sustituir esa garantía con el depósito de un mes de renta.

Artículo 2451. No puede renunciarse anticipadamente al 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 y cien pesos, y por semanas, también vencidas, cuando la renta no llegue a sesenta pesos.

De la lectura de los preceptos transcritos podemos deducir que el legislador como se mencionó, trató con una importancia el problema de la habitación, toda vez que estipula que el capítulo es de orden público y de interés social, por lo que sea en contrario se tendrá por no puesto, también de la lectura se desprende que trata de frenar el incremento inmoderado de las rentas, ya que solo podrá incrementarse en 85% del incremento porcentual al salario mínimo, pero como hemos venido diciendo al haber una carga impositiva tan alta para los arrendadores, esto repercutirá en las rentas por lo que en la práctica el arrendador que no admite el incremento a las rentas tendrá que desocupar al inmueble ya sea por la vía voluntaria o a través de un juicio. Por lo que respecta al plazo del contrato que sea de un año forzoso para ambas partes pero este sería el mínimo, permitido con opción de prorrogar por dos años más con la condición de que esté al corriente en el pago de las rentas; este precepto podría contravenir al artículo 2485, ya que en este se estipula que podrá prorrogar solo un año más con la misma condición, y que el incremento a la renta podrá ser de un diez por ciento. Esta aparente contradicción no es tal, ya que en este último caso, solo se refiere a otra clase de arrendamiento de inmuebles.

Por lo que respecta al derecho del tanto considero que sería benéfico para el inquilino, que se le diera más plazo para poder ejercitar su derecho del tanto para la adquisición del inmueble que ocupa, ya que como hemos visto en la vida diaria casi nunca el inquilino puede adquirir los inmuebles por falta de recursos, y dentro del término de quince días para decidir es materialmente imposible, más si el estado ha tratado de ayudar con créditos para la obtención de los mismos, casi siempre su tramitación es tardada, por lo que considero que se debe

incrementar en el artículo un plazo prudente para la aceptación de su voluntad.

A propósito del derecho del tanto, esta es una de las modificaciones a las que hemos venido comentando en el artículo 2448 y sus diversas letras, que han producido controversia en todos los ámbitos, especialmente en lo relativo a su tramitación, ya que la notificación al arrendatario puede hacerse judicialmente o extrajudicialmente, es decir auxiliándose de Notarios Públicos, por lo que los 15 días a que se refiere el citado numeral, si se hacen judicialmente los 15 días serán hábiles y si se hace ante Notario Público, los 15 días serán naturales; por lo que cabe preguntarse, si acaso en el segundo de los casos mencionados se le da menor oportunidad al arrendatario. Ahora bien, este derecho del tanto del arrendatario se le ha dado tanta fuerza que en un momento dado puede chocar con otros derechos preferenciales similares, como el derecho del tanto entre copropietarios o al que se refiere la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio y por ejemplo, que sucedería si habiendo dos dueños de un edificio de departamentos habitacionales en renta, uno de ellos deseara vender su parte alicuota y el otro adquirir la misma, pero a su vez los arrendatarios o uno solo de ellos estuviera interesado en dicha parte, cabe preguntarse cual de los dos derechos preponderaría. En la opinión del suscrito preponderaría el del copropietario porque deriva de un derecho real a contrario del arrendamiento que deriva de un derecho personal. Lo que es importante considerar además de las situaciones antes comentadas, de las que podríamos escribir líneas y líneas sobre pros y contras; es que la sanción del derecho del tanto concedido al inquilino para casa-habitación es la nulidad absoluta del acto, en cambio para otra clase de inmuebles en materia de arrendamientos, no es derecho del tanto, sino derecho por el tanto y su sanción es el pago de daños y perjuicios, por derivar de una obligación personal y nunca es anulable el acto.

Creo prudente hablar de que algunos de los artículos que hacen mención al arrendamiento son obsoletos tanto en su contenido jurídico como por las cantidades que se habla como por ejemplo el artículo 2448 E, señala que las rentas deben ser pagadas en los plazos convenidos y a falta de convenio, por meses vencidos, y el artículo 2452 es repetitivo y obsoleto, pues expresa lo mismo y hace mención a cantidades que en su tiempo tal vez fueron importantes pero la realidad de la vida económica de México ya no

son.

Tres puntos caracterizan el arrendamiento; Primero.- Duración temporal cuando la locación se hace a perpetuidad, tratase de una enajenación y no de un arrendamiento, el derecho moderno admite sólo los arrendamientos temporales, los arrendamientos perpetuos son nulos. Segundo.- Caracter oneroso el goce procurado a tercero no es gratuito. En esto se distingue el arrendamiento del préstamo de uso o comodato. Entre estos dos contratos hay la misma diferencia que en la donación y la venta; el comodato y el arrendamiento son, respecto al goce temporal de las cosas lo que la venta y la donación para su posesión a título definitivo. El arrendamiento es la compra del uso. Tercero.- Modo de fijar el precio, el precio del arrendamiento es proporcional al tiempo, mientras más prolongada es su duración más aumenta el precio total; Se calcula por unidad de tiempo: Hora, día, mes o año.

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

El arrendamiento se ha considerado como tipo de los llamados contratos de tracto sucesivo, por cuanto que necesita debido a su naturaleza misma, una duración determinada, para que pueda tener vigencia. El arrendamiento no es concebible como contrato instantáneo. Su naturaleza de contrato de tracto sucesivo tiene efectos jurídicos interesantes en la nulidad y en la rescisión, ya que no existen consecuencias restitutorias.

El contrato de arrendamiento se clasifica como principal por cuanto que tiene existencia independiente. Es bilateral, porque engendra derechos y obligaciones recíprocos, es decir concesión de uso y de goce de una cosa y el pago de la renta. Es oneroso, porque impone provechos y gravámenes para ambas partes, respectivamente. Su característica onerosa no depende de que sea bilateral, ya que en comodato, contrato bilateral, bajo el código vigente, no existe reciprocidad de provechos y gravámenes. En

cambio, en el arrendamiento el arrendador tiene el provecho de la renta y el gravamen de conceder el uso o goce de la cosa, y el arrendatario tiene el provecho de gozar del uso y goce de la cosa y el gravamen de pagar una renta. Se trata además, de un contrato generalmente formal, ya que requiere para su validez, constar por escrito, salvo el caso señalado en el artículo 2406 del Código Civil.

Los principales antecedentes en materia de vivienda, antes de la constitución de 1917, se inscriben en las legislaciones de los estados. El más sobresaliente es la Ley sobre Casas de Obreros y Empleados Públicos que promulgó el Estado de Chihuahua en 1906, lo que constituye el primer ordenamiento jurídico específico sobre vivienda.

En el terreno de los movimientos políticos, en 1906, el programa del Partido Liberal Mexicano de los hermanos Flores Magón, expresaba la necesidad de que los patrones proporcionaran alojamiento higiénico a los trabajadores.

En el proyecto original de la Constitución de Venustiano Carranza presentado al Congreso Constituyente de 1916, en las cuestiones relativas a la regulación del trabajo se debatió que, aparte de las garantías mínimas para los obreros, era menester otorgarles el derecho a la habitación, como un medio para elevar su nivel de vida (Artículo 50.). La comisión revisora fortaleció el alcance del precepto en cuestión, habiéndose inscrito en el artículo 123, fracción XII el siguiente texto:

"En toda negociación agrícola, industrial, minera o cualquier otra clase de trabajo, los patrones estarán obligados a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas, por las que podrán cobrar rentas que no excederán del medio por ciento mensual del valor catastral de la finca. Igualmente deberán establecer escuelas, enfermerías y demás servicios necesarios a la comunidad. Si las negociaciones estuvieran situadas dentro de las poblaciones y ocuparan un número mayor de cien, tendrá la primera de las obligaciones mencionadas."

El otorgamiento de las primeras prestaciones habitacionales dentro del concepto de seguridad social, se remonta al año de 1925, en la que la dirección general de pensiones civiles de retiro inició sus programas.

En 1932 el presidente Ing. Pascual Ortiz Rubio, en uso de las facultades extraordinarias que en materia de crédito y moneda le había concedido la Ley del 21 de Enero de 1932, expidió el 28 de junio del mismo año, la Ley General de Instituciones de Crédito. En dicho ordenamiento se recogieron los antecedentes y experiencias sobre los Bancos Hipotecarios, y en el artículo 5o. transitorio, se dispuso la Constitución del Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, para lo cual se autorizó, la aportación de inmuebles urbanos a la sociedad respectiva, hasta el 50% del capital social, concediéndose a dicho Banco un plazo de 10 años, a partir de la promulgación de la presente Ley para ajustarse a lo que dispone la fracción X del artículo 21.

Posteriormente se expidieron tres Leyes del Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, en 1943, en 1947 y en 1949: Esta última tuvo reformas en 1953, 1956, 1958 y en 1966 cuando cambió su denominación a Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. A. En 1968 y en 1979 para asignarle el carácter de banca múltiple.

El 5 de Mayo de 1934, se expidió un decreto que tendía a promover en el Distrito Federal viviendas a los trabajadores, con el propósito de que "Las casas de los obreros resulten de un costo accesible a las condiciones económicas de los adquirentes; disminuyendo su contribución predial, suprimiendo el interés del capital invertido en la construcción, creando un seguro de vida para el caso de fallecimiento del interesado, concediendo liberales plazos de espera en los pagos parciales para el caso de suspensión o pérdida del trabajo, dando facilidades para la adquisición de estos casos, por medio de la intervención de Instituciones de Crédito y de la Dirección de Pensiones, y por último, facilitando a las empresas industriales y comerciales del Distrito Federal la adquisición de lotes para casas para sus obreros".

El 20 de Julio de 1934, el Presidente Abelardo L. Rodríguez expidió un decreto que autorizaba la reducción del precio de venta para los obreros.

En 1935, el Presidente de la República Lázaro Cárdenas, expidió un decreto por el que se autorizaba a enajenar a trabajadores y miembros del ejército, las casas económicas ya construidas y las que en lo sucesivo construyera el Departamento del Distrito Federal.

En Diciembre de 1945, el Presidente Manuel Avila Camacho envió al Congreso de la Unión una iniciativa de Ley Orgánica del Banco de Fomento de la Habitación.

Este organismo fue creado como instrumento financiero de capital mixto, con posibilidad de promover y dirigir la inversión de capitales, para realizar un programa de construcción de casas unifamiliares que resolvieran el problema de la habitación en el Distrito Federal.

A finales de 1946, esta Institución pasó a formar parte del Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S. A. Con motivo de dicha fusión, se creó un Departamento de Habitación, que se encargaría de realizar las tareas del Banco de Fomento.

En los periodos de gobierno de los Presidentes Manuel Avila Camacho y del Lic. Miguel Alemán Valdez, se expiden los decretos que prorrogan los contratos de arrendamiento en casa y locales dedicados a habitación, comercio e industria, con renta tope de \$ 300.00 (Trescientos pesos), medida que fue adoptada también en algunas entidades federativas.

Con el objeto de coordinar los esfuerzos del Gobierno Federal y de la iniciativa privada en materia habitacional, el 31 de Septiembre de 1954, durante la administración del Presidente

Ruiz Cortines, se creó el Instituto Nacional de la Vivienda, que tenía entre sus objetivos atender la investigación de los problemas habitacionales y coordinar los programas de vivienda, dirigiendo sus actividades a grupos económicamente débiles. Su ley lo facultaba para planear operaciones financieras, otorgar créditos, realizar inversiones directas en viviendas, así como regeneraciones urbanas y planes de ayuda mutua y esfuerzo propio. Durante ese mismo período presidencial se creó la Dirección de Pensiones Militares.

El Instituto Mexicano del Seguro Social ejecutó, en el campo habitacional, acciones dirigidas a obreros derechohabientes y también algunas paraestatales como Pemex, construyeron viviendas para sus empleados.

Durante el régimen presidencial del Lic. Adolfo López Mateos, encontramos el primer intento de promover la construcción habitacional, constituido por el programa financiero de la vivienda, que consideró la necesidad de encontrar solución al grave problema de financiamiento de la vivienda de interés social partiendo de tal concepto, se realizó una serie de modificaciones legales dirigidas a orientar las fuentes crediticias, con el objeto de proporcionar fondos para la vivienda, fue preciso, llevar a cabo reformas legislativas y expedir disposiciones administrativas.

Se introdujeron modificaciones a la Ley General de Instituciones de Crédito y organismos auxiliares, fundamentalmente en lo que respecta al funcionamiento de los departamentos de ahorro, Instituciones de Crédito Hipotecario e Instituciones de Ahorro y Préstamo. Dichas reformas se realizaron básicamente para el otorgamiento de préstamos hipotecarios para la vivienda de interés social, mediante la adquisición de bonos hipotecarios con cobertura en préstamos de igual naturaleza. Las Instituciones destinaban hasta el 30% de sus recursos a estas operaciones. El establecimiento de cuentas especiales de ahorro y préstamo permitió a las Instituciones de Crédito Hipotecario elevar la proporción de sus créditos hasta el 80% del valor de los inmuebles. Se facultó al Banco de México para definir las características de la vivienda de interés social y se aplicó 10

veces la capacidad del pasivo de las Instituciones en relación con su capital y reservas, siempre y cuando el aumento quedara cubierto con préstamos hipotecarios para vivienda de interés social.

Para poder aplicar las reformas a la Ley General de Instituciones de Crédito, las autoridades hacendarias directamente o por medio de la Comisión Nacional Bancaria o del Banco de México expedieron diversas circulares que regularían las operaciones de las Instituciones de Crédito relacionadas con la Vivienda de Interés Social; éstas versaron sobre monto de los préstamos, plazos máximos, tipos de interés, capacidad de endeudamiento del beneficiario, bases para las cuentas especiales de ahorro, bases para el financiamiento de las operaciones de conjunto, autorización para recibir apoyo de la vivienda, montos de los recursos de los Bancos destinados a vivienda y a otros aspectos.

Para operar la movilización de recursos destinados a satisfacer las necesidades de la vivienda, de interés social, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, en representación del Gobierno Federal, constituyó dos fideicomisos en el Banco de México: El primero de ellos denominado Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda (FOVIT), cuyo principal objetivo sería otorgar apoyo financiero a las Instituciones de Crédito, mediante préstamos y créditos relacionados con operaciones hipotecarias para la vivienda de interés social; y el otro, denominado Fondo de Garantía y Apoyo a los Créditos para la vivienda (FOGA), cuyo objetivo fundamental sería otorgar apoyo a las Instituciones privadas que efectuaran operaciones destinadas a la vivienda de interés social. Apoyo concedido en casos tales como falta de pago puntual, insuficiencia del margen de la garantía y costos de créditos elevados.

El Programa Financiero de Vivienda, al canalizar recursos privados a la construcción de la vivienda, apoyó el esfuerzo del sector público en este campo. Así, encontramos que las viviendas promovidas directamente por el FOVI entre 1965 - 1970, representaron el 35% de las acciones del sector público en el sexenio; además, este programa financiero fué el primer intento

para promover la construcción habitacional fuera del área metropolitana de la Ciudad de México.

En la década de los setentas, el Estado incrementa notablemente su participación en vivienda, fortaleciendo los organismos públicos y sociales existentes y creando otros nuevos.

Asimismo, se crea la Dirección General de la Habitación Popular, del Departamento del Distrito Federal como un programa que incluye nuevos tipos de vivienda orientados a los sectores de menores ingresos; desarrolla programas de traslado y realojamiento de personas afectadas por obras de urbanización, así como también, programas de erradicación de ciudades perdidas.

Para substituir al Instituto Nacional de la Vivienda, el Gobierno Federal creó el INDECO, que orienta sus acciones hacia el desarrollo de la comunidad, promoviendo la construcción de viviendas, de las cuales un fuerte porcentaje se dirigió a los grupos de menores recursos.

Los fondos de vivienda surgen como mecanismos para cumplir con el precepto constitucional de dotar de viviendas cómodas e higiénicas a los trabajadores.

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

Reiteramos que la escasez de vivienda en la Ciudad de México es el problema modular y no en sí el arrendamiento, por lo tanto las autoridades no sólo del Distrito Federal sino del Estado Mexicano en general se han avocado a combatir esa escasez.

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

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

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

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

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

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

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

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

A partir de 1973 empiezan a operar los principales organismos de protección a la vivienda, a los cuales ya nos hemos referido; el INFONAVIT; el FOVISSSTE, el FOVIM/ISSFAM, el Fondo de Vivienda, el INDECO y el Fondo de Habitaciones Populares. (3)

Como puede observarse los esfuerzos de las autoridades del Departamento del Distrito Federal y del Estado en general no han sido pocos para combatir la insuficiencia habitacional, pero desgraciadamente estos esfuerzos no fueron acompañados de fuertes acciones descentralizadoras o de efectivas campañas para disminuir el crecimiento poblacional que atacara integralmente el problema; la carestía de viviendas en la capital sigue siendo alarmante y en consecuencia la celebración de arrendamientos en el Distrito Federal es indispensable.

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

La investigadora Pérez Duarte y Noreña escribía en 1983 que la Comisión de Asentamientos Humanos había elaborado una iniciativa en la que se reformaban, adicionaban y derogaban diversos artículos del Código Civil, de Procedimientos Civiles, de la Ley Federal de Protección al Consumidor y de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal con el fin de incentivar los beneficios del capital invertidos en inmuebles destinados al

arrendamiento y de fomentar la construcción de nuevas casas-habitación. (4)

Como sabemos el 7 de Febrero de 1985 se reformaron ocho diversos ordenamientos relacionados con el arrendamiento y la vivienda, pero no así la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal; la Autoridad se ha negado a hacer un esfuerzo en este sentido.

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

Estimamos que la sola modificación de los dos preceptos se han comentado no será suficiente para lograr una acción más eficaz del Estado en lo que al aspecto cualitativo de las viviendas rentadas se refiere. La Licenciada Pérez Duarte, nos revela el resultado de un trabajo de campo por ella realizado, para constatar las condiciones que privan en numerosas viviendas de alquiler, y con detalle nos explica la autora la carencia de higiene y falta de salubridad que encuentra en diversas zonas de la ciudad de México, la escasa ventilación de las viviendas, lo excesivamente de estas y el penoso hacinamiento de personas que habitan en un mismo local. Y si bien reconoce la investigadora que esta situación no es una cuestión de estricto derecho, sino resultado de un fenómeno socio-económico con implicaciones políticas, si critica la falta absoluta de control por parte del Gobierno al respecto. (5)

Totalmente de acuerdo con el anterior punto de vista añadiremos que el problema de salud e higiene que priva en las

viviendas para ser resuelto, requerira combatirse desde sus origenes que se encuentran sin duda en la sobrepoblación del Distrito Federal que multiplica enormemente el problema, y sólo reduciendose aquella podrán las autoridades del Departamento Central llevar a cabo con éxito campañas que tengan por objeto subsanar las condiciones anti-higienicas e insalubres que privan en gran cantidad de viviendas, pero en tanto continúe la concentración poblacional de la capital, seguirán siendo ineficaces las tareas que se inicien para lograr un control en este sentido.

Las reformas al arrendamiento incluyen un gran acierto desde el punto de vista social; se otorgan facultades conciliatorias y arbitrales en materia de arrendamiento a la Procuraduría Federal del Consumidor del Distrito Federal, lo cual ya se preveía desde hacia algunos años. (6) Esta positiva medida logrará sin duda evitar que los recientemente creados Tribunales de Arrendamiento Inmobiliario se saturen de trabajo y que buen número de eminentes litigios no resuelvan en la Procuraduría Federal del Consumidor, e igualmente hará posible que inquilinos de escasos recursos puedan acudir personalmente en demanda de justicia, lo que quizás no les habría sido factible si se vieran obligados a recurrir a un abogado que les patrocinase en una controversia que ellos mismos requieran plantear ante los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario.

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

considerablemente el problema de espacios habitables.

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

(1) ECONOMIA URBANA, DIFERENTES ENFOQUES, J.Parry Lewis, Editorial Fondo de Cultura Económica, México 1984, Pag. 68.

(2) LA CRISIS DE LA CIUDAD, EN MEXICO HOY, Alejandra Moreno Toscano, Editorial Siglo XXI, México 1980, Pagina 16B.

(3) LA SITUACION DE LA VIVIENDA URBANA EN MEXICO, Velazquez de la Parra Manuel, Revista Vivienda, México, Fublicaciones del Infonavit volumen 7, Pags. 28 y 29.

(4) EL EJERCICIO DEL DERECHO A LA VIVIENDA Y EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, Pérez Duarte Alicia e., Revista Mexicana de Justicia, México, Edición del Instituto Nacional de Ciencias Penales, Abril-Junio 1983, pag. 24B.

(5) IDEM, Pags. 253 y 254.

(6) LA VIVIENDA RENTADA EN MEXICO, SITUACION Y PERSPECTIVAS, Velazco Ocampo Maria Guadalupe, Revista Vivienda, México, Publicaciones del Infonavit, pag. 5B7.

CONCLUSIONES

1.- Siendo el derecho a la vivienda una Garantía Individual Constitucional, es necesario que se dicten normas Jurídicas más adecuadas a la realidad económica que vive el país, a fin de que todo individuo pueda gozar de una vivienda digna y decorosa.

2.- Es necesario que se legisle a efecto de que las clases populares queden integradas a programas para la adquisición, o en su defecto alquiler de viviendas, pues como se desprende del análisis realizado en el capítulo I de este trabajo las leyes existentes solamente benefician a empleados burocráticos y en general a trabajadores asalariados, pasando por alto a las clases populares que constituyen un grupo de población tan amplio como los mencionados y en un momento dado puede que sea superior.

3.- Es indispensable la creación de estímulos financieros y fiscales que hagan atractivo a los inversionistas particulares para la construcción de inmuebles destinados a la vivienda familiar, con el objeto de satisfacer la demanda de habitaciones que se requieren a nivel nacional, pues está comprobado con la experiencia, que los recursos económicos del estado son insuficientes para lograr un equilibrio entre la oferta y demanda de inmuebles para la habitación.

4.- Se requiere de campañas que tiendan a concientizar a la población del país respecto de los pros y los contras de tener una habitación propia, ya que no siempre lo mejor es ser propietario de los inmuebles en que se habita por la serie de cargos fiscales que encierra ser propietario de un inmueble, en relación con el poder económico o ingreso de quien lo adquiere.

5.- Merece especial atención la creación de estímulos fiscales dirigidos hacia los propietarios de inmuebles destinados al arrendamiento para casa habitación por los cuales se desgraven los ingresos que obtengan por el arrendamiento a condición de que por su parte cobren el alquiler de acuerdo a los servicios que

proporcionen, de manera equitativa.

6.- Es indispensable la creación de una real y auténtica Ley Inquilinaria, que sólomente se limite a tutelar la relación arrendador-arrendatario de fincas destinadas a la habitación (considero indebido que en el artículo 2448 del Código Civil se limite a fincas urbanas destinadas a la habitación, cuando constitucionalmente el artículo 10. establece que todo individuo debe de gozar de las garantías y prerrogativas que la misma otorga), pues si la intención del legislador en las recientes reformas habidas al Código Civil fue instituir las como normas de orden público e irrenunciables, por ese solo hecho desnaturaliza al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación y la traslada al derecho social, lo cual es evidente si se toma en cuenta el espíritu del artículo 40. constitucional.

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

- CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS,
INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURIDICAS, EDITADO UNIVERSIDAD
NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO, MEXICO 1985.
- CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION
DIARIO OFICIAL DEL 31 DE DICIEMBRE DE 1981
- LEY FEDERAL DEL TRABAJO,
COMENTARIOS Y JURISPRUDENCIA, LIC. JUAN B. CLIMENT BELTRAN,
EDITORIAL ESFINGE, S.A. SEGUNDA EDICION, MEXICO D.F. 1984.
- LEY DEL ISSSTE,
DIARIO OFICIAL DEL 27 DE DICIEMBRE DE 1983.
- LEY DEL INFONAVIT,
COMENTARIOS Y JURISPRUDENCIA, LIC. JUAN B. CLIMENT BELTRAN,
EDITORIAL ESFINGE, S.A. SEGUNDA EDICION, PAGES. 547 A 562, MEXICO
D.F. 1984.
- LEY FEDERAL DE VIVIENDA,
DIARIO OFICIAL DEL 7 DE FEBRERO DE 1984.
- LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA,
DIARIO OFICIAL DEL 30 DE DICIEMBRE DE 1980.
- LEY DE HACIENDA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL,
DIARIO OFICIAL DEL 31 DE DICIEMBRE DE 1982.
- LEY DEL IMPUESTO AL ACTIVO DE LAS EMPRESAS,
DIARIO OFICIAL DEL 31 DE DICIEMBRE DE 1988.
- CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL,
LEYES Y CODIGOS DE MEXICO, COLECCION FORRUA, EDITORIAL FORRUA
S.A. 58a EDICION, MEXICO D.F. 1988.
- EL EJERCICIO DEL DERECHO A LA VIVIENDA Y EL CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO,
ALICIA E. PEREZ DUARTE, REVISTA MEXICANA DE JUSTICIA, EDICION DEL
INSTITUTO NACIONAL DE CIENCIAS PENALES, ABRIL-JUNIO DE 1983.
- DERECHO CIVIL,

- ROJINA VILLEGAS RAFAEL, VOLUMEN I, EDITORIAL PORRUA S.A. CUARTA EDICION MEXICO D.F. 1981.
- CUARTO CURSO DE DERECHO CIVIL "CONTRATOS"
ASOCIACION NACIONAL DEL NOTARIADO MEXICANO A.C., MEXICO D.F. 1970
- LAS GARANTIAS INDIVIDUALES,
IGNACIO BURGOA, EDITORIAL PORRUA, MEXICO D.F. 1982.
- ECONOMIA URBANA, DIFERENTES ENFOQUES,
J.PARRY LEWIS, EDITORIAL FONDO DE CULTURA ECONOMICA, MEXICO D.F. 1984.
- LA CRISIS DE LA CIUDAD, EN MEXICO, HOY,
ALEJANDRA MORENO TOSCANO, EDITORIAL SIGLO XXI, MEXICO D.F. 1980.
- FISCAL PRACTICA
EDITORIAL EDICIONES ANDRADE, S.A. MEXICO D.F. 1988.
- LEY DE HACIENDA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL
EDITORIAL PORRUA S.A. DECIMA EDICION, MEXICO 1989.
- LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN ARRENDAMIENTO,
DIONICIO CHAVARRIA CARDENAS, REVISTA VIVIENDA, VOLUMEN IX No 1,
MEXICO ENERO-MARZO DE 1984.
- ASAMBLE GENERAL DEL INFONAVIT,
SEGUNDA SECCION PALABRAS DEL LIC. LUIS ECHEVERRIA ALVAREZ, MEXICO
29 DE SEPTIEMBRE DE 1972.
- LA SITUACION DE LA VIVIENDA URBANA EN MEXICO,
MANUEL VELAZQUEZ DE LA PARRA, REVISTA VIVIENDA VOLUMEN 7.
- LA VIVIENDA RENTADA EN MEXICO, SITUACION Y PERSPECTIVA,
VELAZCO OCAMPO MARIA GUADALUPE, REVISTA VIVIENDA, PUBLICACIONES
DEL INFONAVIT, MEXICO.
- CONTRATOS CIVILES,
MIGUEL ANGEL ZAMORA Y VALENCIA, EDITORIAL PORRUA, 3a EDICION,
MEXICO 1989.
- DERECHO CIVIL MEXICANO,
RAFAEL DE PINA, EDITORIAL PORRUA, 6a EDICION, MEXICO 1986.