



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

"LA PRORROGA DEL CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO DE CASA
HABITACION".

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
RAFAEL ESQUIVEL LOPEZ

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

MEXICO, D. F.

1990



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.

I N D I C E G E N E R A L

LA PRORROGA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE CASA-HABITACION

	Pág.
INTRODUCCION	1
C A P I T U L O I	
EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	
1. Definición.....	8
2. Clasificación	16
3. Elementos de existencia.....	21
4. Requisitos de validez.....	25
5. Consecuencias jurídicas.....	30
C A P I T U L O I I	
PARTICULARIDADES DEL ARRENDAMIENTO DE CASA-HABITACION	
1. Disposiciones de orden público.....	31
2. Disposiciones de interés social.....	75
3. Algunas obligaciones del arrendador.....	81
4. Algunos derechos del arrendatario.....	89
5. De la nulidad en este contrato.....	95

C A P I T U L O I I I

DE LA PRORROGA DEL CONTRATO DE CASA-HABITACION

1.	Diferencia entre prórroga y tácita reconducción.....	98
2.	Consecuencias de la terminación del contrato.....	123
3.	Derecho a la prórroga.....	130
4.	Pérdida del derecho a la prórroga.....	138
5.	Autonomía de la voluntad en la renuncia expresa a la - prórroga.....	141

C A P I T U L O I V

CONFLICTOS DE COMPETENCIA

1.	Competencia de la Procuraduría Federal del Consumidor- en el arrendamiento inmobiliario.....	150
2.	Competencia del Tribunal Superior de Justicia del Dis- trito Federal.....	159
3.	Problemas de conexidad y litispendencia.....	168
4.	Ejecución de los laudos dictados por la Procuraduría - Federal del Consumidor.....	179

	CONCLUSIONES.....	183
--	-------------------	-----

	BIBLIOGRAFIA.....	186
--	-------------------	-----

I N T R O D U C C I O N

El estudio que constituye el contenido del presente trabajo que en esta ocasión abordo, es el resultado de diversos cuestionamientos de enorme significación e importancia sobre la materia - del arrendamiento, y en especial sobre la prórroga del contrato - de arrendamiento, cuestionamientos que florecen a la luz de la - doctrina y del Derecho Positivo, así pues, expongo algunas posibles soluciones que podrían sugerir ciertas soluciones a los problemas que se susciten en la vida diaria, soluciones que advierto, surgieron a lo largo de la elaboración de la presente tesis que - ahora someto a la crítica de los lectores.

Dentro de la legislación vigente, reguladora del tema de estudio, encontramos en gran medida la innovación en la materia de diversas disposiciones de orden público e interés social por lo - cual considero de trascendental importancia introducir en este - trabajo los debates del Congreso de la Unión para la aprobación - de reformas al Código Civil, y que en la actualidad se encuentran ya vigentes dichas disposiciones, asimismo a lo largo de este estudio se encontrarán antecedentes de legislaciones extranjeras -- sin olvidarnos de la importancia y trascendencia que ha tenido y tiene el Derecho Romano en la actualidad en la materia arrendaticia, que de manera somera plasmé en este trabajo, al igual que un breve panorama sustraído del Derecho Comparado. Se pretende a su vez tratar de comprender la actual lucha por armonizar la autonomía de la voluntad de los particulares con el orden público sus-

tentado por el Estado como herramienta en la política de protección inquilinaria, sin que se llegue a perder la connotación de un verdadero contrato civil al contrato de arrendamiento.

De igual forma, en el desarrollo de esta obra, se buscar soluciones con el auxilio de la Doctrina y de la Jurisprudencia a diversos cuestionamientos motivo de controversia, que en la actualidad se podrían resolver. Del mismo modo abordamos temas de conflictos competenciales y algunos otros aspectos procedimentales que el tema de estudio necesariamente requiere de su análisis, para comprender a su perfección lo que entraña el derecho a la prórroga del contrato de arrendamiento, para ilustrar las explicaciones que se formulan.

C A P I T U L O I

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Primeramente haremos una breve referencia al contrato que nos ocupa a la concepción que de esta institución se tenía en el Derecho Romano antiguo(*), donde se consideraba como un contrato por el cual una persona se compromete con otra a procurarle el goce temporal de una cosa o a ejecutar por ella cierto trabajo mediante una remuneración en dinero llamada merces.

Quien se obliga a suministrar la cosa o trabajo es el locador, y quien debe pagar el precio del alquiler o merces, toma el nombre de conductor. En este orden de ideas nos damos cuenta que los antiguos romanos distinguían tres clases de arrendamiento, que son:

- a) Locatio conductio rerum.- Que consistía en el contrato de arrendamiento de cosas.
- b) Locatio conductio operarum.- Es el contrato por el cual el locador se obliga a proporcionar a un patrón, el conductor, sus servicios personales durante algún tiempo a cambio de cierta remuneración periódica en dinero; este contrato correspondía al moderno contrato de traba-

(*) Cfr. Petit, Eugene. "Tratado Elemental de Derecho Romano" - Trad. a la Novena Edición por José Fernández González. Editorial Porrúa, S.A., México, 1989. pág. 401.

jo, dando las circunstancias de la época, este contrato era poco frecuente, ya que casi no se encuentran constancias de él, en función de que en la antigua Roma se practicaba en gran medida la esclavitud.

c) *Locatio conductio operis*. - Era un contrato por el cual el conductor se obligaba a realizar cierta obra para el locator mediante el pago de un precio determinado. Era un contrato de obra donde el objeto consistía en la realización de determinada obra.

Para el interés nuestro es de primordial importancia el primer de los mencionados, es decir, el arrendamiento de cosas, y por consiguiente procederemos a distinguir los elementos de este contrato según los romanos, quienes consideraban como elemento, - el acuerdo de las partes, mismo que debería recaer sobre una cosa, tal cosa nos indica el objeto del contrato; y por último, la fijación del precio.

El arrendamiento de cosas podía recaer sobre cualquier cosa mueble o inmueble, corpórea o incorpórea, con el único requisito de que debería figurar en el patrimonio de los particulares; para determinar el precio del arrendamiento se necesitaba que éste fuera cierto y en dinero, tomando en cuenta que este pago o merces no era un pago único, pagadero en una sola vez para toda la dura-

ción del arriendo, sino que se descompone en una serie de prestaciones periódicas llamadas cada una pensio.

El precio del arrendamiento tenía las mismas características que el precio de venta, además de ser cierto, podía consistir en dinero o en especie, como ya indicamos, el precio se pagaba periódicamente y no podía ser exigido sino en el plazo convenido.

Derivado de este contrato encontramos derechos y obligaciones para ambas partes que a continuación enumeraremos, comenzando por las obligaciones del arrendador:

- a) Entregar al arrendatario la cosa arrendada;
- b) Responder de daños y perjuicios para el caso de evicción;
- c) Indeminizar por los vicios ocultos del objeto del arrendamiento;
- d) Pagar las representaciones necesarias de cierta importancia para el uso de la cosa arrendada.

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:

- a) Pagar la renta por períodos vencidos;
- b) Cuidar el objeto o cosa por su propia cuenta;
- c) Realizar las reparaciones pequeñas que necesitara el objeto del arriendo;
- d) Devolver el objeto al vencimiento del término del arrendamiento.

Al entregar la cosa, el arrendador debía procurar al inquilino

lino el uso y disfrute de la cosa durante la duración del arrendamiento; lo que en la fórmula romana se decía: "Praestare conducto ri frui licere"; de lo que podemos desprender que el inquilino no solo gozaba del derecho del uso sino también de los frutos, respecto de esa cuestión; es bien cierto que el usufructuario goza de los frutos, pero lo hace en función de que es beneficiario por virtud de un derecho real, y el propietario no está obligado a nada, simplemente no obstaculizar el disfrute del usufructuario, mientras que el arrendador está obligado personalmente a procurar le el disfrute de la cosa, concluyendo, nos damos cuenta que el inquilino tiene el derecho del crédito contra el arrendador, y el usufructuario un derecho real sobre la cosa. El arrendador debe entregar la cosa arrendada y garantizar al inquilino sobre la evicción debiendo indemnizar en los casos de venta de la cosa, puesto que en este caso el inquilino no tenía ningún derecho real oponible a terceros y sin mayor trámite el nuevo adquirente podía expulsar al inquilino a menos de que en el contrato de venta existiera alguna cláusula que previniera esta situación, es decir el nuevo dueño podía lanzar al arrendatario en función de que el contrato de compra-venta lo realizaban las partes con el principio de "res inter alios acta".

Cuando no se hubiese insertado cláusula expresa que previniera la situación del inquilino en caso de venta de la cosa, el inquilino podía reclamar daños e intereses al arrendador; el arrendador además era responsable de los defectos ocultos que disminuyeran el uso o disfrute de la cosa arrendada, siendo causa de

indemnización el dolo del arrendador, y en este orden de ideas y hablando de la indemnización, ésta no procedía por la pérdida de la cosa o disminución de su uso o disfrute por casos fortuitos. De las obligaciones del arrendatario la más importante era la de pagar el precio del arrendamiento del cual anteriormente ya hemos hecho amplia referencia; el inquilino estaba obligado a entregar la cosa al arrendador al expirar el término del arrendamiento, y era responsable el inquilino de los deterioros causados a la cosa por dolo o culpa suya.

La extinción del arrendamiento se deriva de la razón de que el contrato de arrendamiento es un contrato temporal y por ende tiene una duración limitada.

CAUSAS QUE PONIAN FIN AL ARRENDAMIENTO:

"1.- La expiración del término convenido, que, tratándose de un fundo rústico el término de ese contrato era de cinco años, generalmente, y si al cabo de este plazo el arrendatario continuaba gozando de la cosa arrendada sin oposición del arrendador, se formaba un nuevo arriendo por el acuerdo tácito de las partes, a lo que se le llamó la tácita reconducción, es decir, lo que en la fórmula romana se decía "relocatio tácita" figura que hasta nuestros días se contempla en los contratos de arrendamiento;

2.- La pérdida de la cosa arrendada;

3.- El acuerdo de las partes para poner fin al contrato antes del vencimiento del mismo;

4.- La anulación del contrato por el abuso del disfrute de la cosa;

5.- Incumplimiento del arrendatario por no pagar la renta durante dos años;

6.- Cuando el arrendador quisiera recuperar la cosa para habitarla él mismo" (1).

Una vez que realizamos el estudio del contrato de arrendamiento en el Derecho Romano, que constituye un importantísimo antecedente de nuestra legislación en materia de arrendamiento, procederemos a avocarnos al análisis de las definiciones que del contrato de arrendamiento se han vertido en la Doctrina como en el Derecho Positivo, al igual que en las legislaciones extranjeras.

1. DEFINICION

Por lo que respecta al contrato de arrendamiento en el Derecho Francés, Julián Bonnacase nos dice:

"Según los artículos 1709 y 1713, el arrendamiento de cosas es el contrato por el cual una persona, se obliga a procurar a otra, el goce de una cosa mueble o inmueble, durante un tiempo determinado y mediante cierto precio. Quien se obliga a procurar el goce se llama arrendador, y arrendatario o locatario la otra per-

(1) Margadant S. Guillermo F. "Derecho Romano" 13a. edición. Editorial Esfinge, S.A., México, 1985. pág. 410.

sona" (2).

En el mismo sentido, Planiol y Ripert, nos dicen que el artículo 1709 define al arrendamiento de cosas como "Un contrato por el cual una de las partes se obliga a hacer disfrutar a otra de una cosa por cierto tiempo y mediante cierto precio, que esta se ve obligada a pagar a aquella" (3).

Así mismo, Louis Josserand se expresa diciendo "El arrendamiento de cosas es un contrato en virtud del cual una persona llamada arrendador, se compromete a procurar a otra persona, llamada arrendatario el goce temporal de una cosa mediante un precio (alquiler o renta) que el arrendatario se compromete a pagarle" (4).

Combinando lo dispuesto en los artículos 1709 y 1713 del Código Civil Francés, los Hermanos Mazeaud nos dicen que: "El arrendamiento de cosas es el contrato por el cual una persona, el arrendador pone temporalmente una cosa a disposición de otra, el arrendatario, contra una remuneración, el alquiler o renta" (5).

-
- (2) "Elementos de Derecho Civil" Tomo II. Trad. de José Ma. Cajica. Puebla, México. 1945. pág. 541.
 - (3) "Tratado Práctico de Derecho Civil Francés" Los Contratos Civiles. Tomo X. Primera Parte. Trad. Jacobo Mauri y E. Villeton. Editorial Cultural, S.A., La Habana, Cuba. 1952. pág. 481.
 - (4) "Derecho Civil" Tomo II. Contratos. Trad. Santiago Cunchillas. Ediciones Jurídicas Europa-América. Buenos Aires, Argentina. - 1951. pág. 126.
 - (5) "Lecciones de Derecho Civil" Parte Primera. Vol. I. Trad. - - Luis Alcalá Zamora y C. Ediciones Jurídicas Europa-América. - Buenos Aires, Argentina. 1959. pág. 518

Como se observa de la simple lectura de las definiciones de los autores galos anteriormente citados, al basarse en los textos de los artículos 1709 y 1713 del Código Civil Francés, nos damos cuenta que coinciden totalmente en esencia con dichos preceptos legales que a continuación nos permitimos citar:

Art. 1709.- "El arrendamiento de cosas es un contrato por el cual una de las partes se obliga a hacer que la otra goce de una cosa durante cierto tiempo, y mediante un cierto precio que éste se obliga a pagarle".

Art. 1713.- "Cabe arrendar toda clase de bienes muebles o inmuebles".

Por otra parte, y haciendo referencia al Derecho Alemán, Ludwig Enneccerus, define al arrendamiento diciendo:

"Por el contrato de arrendamiento de uso, el arrendador se obliga a conceder al arrendatario el uso de la cosa arrendada durante el tiempo del arrendamiento. El arrendatario está obligado a satisfacer al arrendador el alquiler estipulado" (6).

De la definición de Enneccerus se desprende una notaria concordancia con las definiciones de los autores franceses citados -

(6) "Tratado de Derecho Civil" Trad. Carlos Melon Infante. Bosch-Casa Editorial. Barcelona, España. 1955. pág. 109.

con antelación al definir al contrato de arrendamiento señalando sus elementos constitutivos.

Para dar ampliación al panorama que se plantea, diremos que el arrendamiento en el Derecho Español, se encuentra regulado en los artículos 1543 y 1546 del Código Civil, que nos dicen respectivamente:

Art. 1543.- "En el arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de la cosa por tiempo determinado y precio cierto".

Art. 1546.- "Se llama arrendador al que se obliga a ceder el uso de la cosa, ejecutar la obra o prestar el servicio; y arrendatario al que adquiere el uso de la cosa o el derecho a la obra o servicio que se obliga a pagar".

De la definición que nos da el Código Civil Español en sus artículos 1543 y 1546 respecto del contrato de arrendamiento, encontramos manifiesta la ingerencia del Derecho Romano hasta nuestros días tal como lo vemos en la legislación española vigente.

Para continuar con el Derecho Comparado debemos señalar que el autor Roberto de Ruggiero, se expresa diciendo:

"El Código Civil Italiano, siguiendo la pauta del Código Civil Francés, nos define al arrendamiento como; un contrato por el cual una de las partes se obliga a ceder a la otra el goce de una

cosa por un tiempo determinado y mediante un cierto precio que es te se obliga a pagarle, agregando que, de acuerdo al artículo - - 1569 del Código civil, son tres sus elementos esenciales: goce - de una cosa determinada, el precio del arrendamiento (en las ca- sas alquileres, en los muebles flete) que representa la compensa- ción y el consentimiento de las personas capaces" (7).

En el Derecho Mexicano, el profesor Sánchez Meda l Ramón, di ce que:

"El arrendamiento es el contrato por el que el arrendador - se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa, al arren- datario, a cambio de un precio cierto" (8).

El profesor Rojina Villegas Rafael define al contrato de - arrendamiento como:

"El contrato de arrendamiento es un contrato por el cual - una persona llamada arrendador concede a otra llamada arrendata- rio el uso o goce temporal de una cosa mediante el pago de un pre- cio cierto" (9).

Ahora bien, el Doctor Lozano Noriega Francisco define al - contrato de arrendamiento remitiéndose al Código Civil, y así, -

-
- (7) "Instituciones de Derecho Civil" Tomo II. Vol. I. Trad. a la - 4a. edición Italiana por Ramón Serrano S. Instituto Editorial Reus. Madrid, España. 1929. pág. 358.
(8) "De los Contratos Civiles" 8a. edición. Editorial Porrúa, S.A. México. 1986. pág. 229.
(9) "Derecho Civil Mexicano". Tomo VI. Vol. I. 5a. edición. Editó- rial Porrúa, S.A. México, 1985. pág. 548.

nos dice, que la definición nos la da el artículo 2398 párrafo - primero al decir que: "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", y agrega: "De la definición que da este artícu - lo se desprende que el contrato de arrendamiento es un contrato - por virtud del cual se produce la enajenación temporal del uso, o la enajenación temporal del uso y goce al mismo tiempo de una co - sa" (10).

Por último para culminar con las distintas definiciones se - ñaladas, mencionaremos la definición que nos dan De Pina Rafael y De Pina Vara Rafael en su Diccionario de Derecho, mencionando que el arrendamiento es: "Contrato por el cual una parte cede a la - otra el uso y disfrute de una cosa o derecho mediante un precio - cierto, que recibe la denominación de renta o alquiler" (11).

Vistas las anteriores definiciones, procederemos a mencio - nar la definición del contrato de arrendamiento que nos da el C6 - digo Civil para el Distrito Federal, que en su artículo 2398 defi - ne al contrato de arrendamiento diciendo:

Art. 2398.- "Hay arrendamiento cuando las dos partes contra

(10) "Cuarto Curso de Derecho Civil" Contratos. Asociación del No - tariado Mexicano, A.C. México. 1982. pág. 272.

(11) "Diccionario de Derecho" 14a. edición. Editorial Porrúa, S.A. México. 1986. pág. 99.

tantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

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

Analizando el precepto legal anteriormente transcrito dilucidaremos el sentido y alcance que el legislador quiso dar al arrendamiento, por lo que vemos que si éste tenía realmente intención de definir al contrato que nos ocupa ajustándose a las definiciones doctrinarias del mismo, nos damos cuenta que lejos quedó de hacerlo, puesto que en su definición no incluye la de las partes de éste contrato, es decir no las denomina, pues se concreta a decir que para la existencia de este contrato se requieren dos partes obligándose 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 anterior observación se deduce en los subsecuentes artículos que la parte que otorga la cosa para el uso o disfrute se llama arrendador, y quien la recibe para esos efectos se llama arrendatario quien debe otorgar la contraprestación consistente en el precio del arrendamiento, donde de nueva cuenta hacemos hincapié en la deficiencia del legislador, ya que vuelve a incurrir en la falta de definición del precio en el artículo 2398 del Código Civil y no es sino hasta el siguiente artículo, es decir, - - -

el artículo 2399 donde dice:

"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".

De lo anterior podemos afirmar que el legislador quedó trunco en su definición del contrato de arrendamiento que consagra en el artículo 2398 del Código Civil, pero sin restar mérito se puede deducir que el contrato de arrendamiento es un contrato translativo de uso o de uso y goce, y en estas condiciones si el contrato se celebra sólo respecto del uso de la cosa, el arrendatario solo podrá disponer de la cosa conforme a lo convenido y de acuerdo a la naturaleza de la cosa, pero si se celebra un contrato respecto del goce de la cosa, el arrendatario podrá hacer suyos los frutos de la cosa arrendada o de los productos derivados de la cosa pero no de las partes que dan origen a esos frutos, ni mucho menos de la cosa objeto del arrendamiento, haciendo mención que el contrato de arrendamiento jamás transmite el dominio de la cosa arrendada.

El arrendador no promete dar un derecho real al arrendatario, sino simplemente garantizarle el uso durante el término del arrendamiento, de este modo encontramos que la función del arrendamiento consiste en transferir el uso o goce de los bienes temporalmente, mediante una contraprestación llamada renta, así encontramos que este contrato es y será siempre a título oneroso, ya -

que el arrendador al conceder el uso o goce de un bien siempre lo hará a cambio de un precio llamado renta, y si falta este elemento no estaríamos hablando de un arriendo, sino de otro contrato - como podría ser el comodato; debemos anexar que el precio debe - ser cierto, lo que significa que no debe ser ficticio y debe poderse precisar y valorar económicamente.

Con estas consideraciones y observaciones, quiero expresar que la definición del contrato de arrendamiento que a continuación cito, y que es conclusión de todas las definiciones expuestas a lo largo de este estudio, la he conformado contemplando todas las características que debe contener el contrato a estudio, por lo que me permito proponer se modifique el artículo 2398 de nuestro Código Civil, y se exprese la definición que en seguida plasmo:

El contrato de arrendamiento es aquel por virtud del cual - una persona llamada arrendador, concede a otra llamada arrendatario, el uso y goce de una cosa, o solo el uso, en forma temporal, mediante el pago de una renta, que es el precio, en plazos convenidos y sucesivos.

2. CLASIFICACION

La clasificación de los contratos en general, se encuentra sujeta a una gran discrepancia, en función de la cantidad de auto

res y de sus distintos puntos de vista para clasificarlas; por tal motivo solamente nos concretaremos a exponer, para nuestro estudio, la clasificación de los contratos que nos da el profesor - Rojina Villegas Rafael (*), porque consideró se ajusta a un amplio criterio de clasificación; así de este modo, nos dice que los contratos pueden ser:

- a) Contratos unilaterales y bilaterales.- El contrato unilateral es un acuerdo de voluntades que engendra solo obligaciones para una parte y derechos para la otra, en otras palabras los contratos unilaterales solo generan obligaciones a cargo de una de las partes y la otra no asume compromiso alguno.
- b) Contratos onerosos y gratuitos.- El contrato oneroso es aquel que impone provechos y gravámenes recíprocos; y el contrato gratuito es aquel en que los provechos corresponden a una de las partes y los gravámenes a otra.
- c) Contratos conmutativos y aleatorios.- El contrato es conmutativo cuando los provechos y gravámenes son ciertos y conocidos desde la celebración del contrato, es decir cuando las contraprestaciones se determinan desde el momento de celebrar el contrato; son contratos aleatorios cuando no puede terminarse la cuantía de las prestaciones al momento de celebrarse el contrato y habrán de precisarse dichas prestaciones en el futuro, las ganancias o pérdidas dependen de un acontecimiento incierto o del azar, de tal manera que es imposible determinar -

(*) Cfr. ob. cit. pág. 30 a 41.

el resultado económico al momento de celebrarse el contrato.

- d) Contratos formales y solemnes.- Los contratos formales son aquellos a los que el legislador les impone una forma necesaria para su validez, en estos contratos la voluntad debe ser exteriorizada precisamente de la manera exigida por la ley; los contratos solemnes son aquellos que para existir requieren de ciertos ritos establecidos por la ley, y su falta hace que el contrato sea inexistente.
- e) Contratos principales y accesorios.- Los contratos principales son aquellos que existen por si mismos, el contrato surge en forma independiente y no es apéndice de otro contrato; en tanto que el contrato accesorio no tiene existencia independiente, depende de un contrato principal que los antecede.
- f) Contratos reales y consensuales.- Los contratos reales son aquellos que se constituyen por la entrega de una cosa; los contratos consensuales son aquellos que se perfeccionan por el mero consentimiento de las partes, y no requieren formalidad alguna para exteriorizar su voluntad y que el contrato sea válido.
- g) Contratos instantáneos y de tracto sucesivo.- Los contratos instantáneos se forman y deben cumplirse inmediatamente y se agotan en un mismo acto; los contratos de tracto sucesivo son aquellos que se cumplen escalonadamente a través del tiempo, - el agotamiento de las prestaciones no se lleva a cabo en un solo acto.

Después de dar la clasificación de los contratos, a conti--

nuación diremos que, el contrato de arrendamiento, atendiendo a su clasificación es un contrato principal ya que tiene una existencia independiente; es bilateral, porque engendra derechos y obligaciones recíprocas; es oneroso, porque impone derechos y gravámenes para ambas partes; es un contrato formal que requiere para su validez constar por escrito cuando la renta pase de cien pesos mensuales; es un contrato conmutativo puesto que de antemano se conocen las ganancias o pérdidas que generará el contrato al momento mismo de celebrarse; el contrato de arrendamiento es de los llamados tipo en la clasificación de los contratos de tracto-sucesivo ya que es un contrato que no se agota en un solo acto sino que por su naturaleza requiere un tiempo determinado de duración en el que se generarán prestaciones recíprocas y con vencimiento designado en cada plazo, así encontramos que las rentas pueden pactarse en su liquidación a determinado tiempo, como puede ser cada mes o cada semana, en fin, el plazo que se pacte en el texto mismo de contrato de arrendamiento.

Desde otro punto de vista, el arrendamiento se clasifica según el jurista Lozano Noriega Francisco (*), en Civil, Mercantil o Administrativo; el carácter civil, se determina por exclusión, es decir, cuando no es mercantil o administrativo será civil; sin embargo el suscrito considera que tal clasificación aludida por el Doctor Lozano Noriega resulta en nuestros días obsoleta, ya que si bien es cierto que el artículo 75 del Código de Comercio -

(*) Cfr. ob. cit. pág. 272.

en su primera fracción dice que:

"La ley reputa actos de comercio: I.- Todas las adquisiciones, -- enajenaciones y alquileres verificados con propósito de especulación comercial, de mantenimientos, artículos, muebles o mercaderías, sean en estado natural, sea después de trabajados o labrados", en la vida diaria es escasa o casi nula la celebración de este tipo de contratos. El mismo autor nos dice que el arrendamiento administrativo se contempla en el Código Civil en su artículo 2411 que dice: "Los arrendamientos de bienes nacionales, municipales o de establecimientos públicos estarán sujetos a las disposiciones del derecho administrativo, y en lo que no lo estuvieran, a las disposiciones de este título"; comentando el suscripto las consideraciones del Doctor Lozano Noriega, no podemos dejar pasar por alto dicho precepto sin hacer la observación de que sí el Estado a través de sus órganos da en arrendamiento algún bien, debemos considerar que lo hace actuando en su calidad de particular y por tanto tal contrato sería eminentemente civil. Por último el multicitado autor nos dice que el contrato de arrendamiento puede ser civil, clasificación que atinadamente se aplica en la vida diaria por la naturaleza misma del contrato, motivo por el cual se encuentra regulado en el Código Civil, así mismo, las controversias en esta materia se ventilan ante los juzgados civiles ahora del arrendamiento inmobiliario en el Distrito Federal.

Como conclusión a la clasificación aquí estudiada, me permito sostener que debe desaparecer la clasificación doctrinaria y -

legal del contrato de arrendamiento, ubicado como mercantil y administrativo, por las razones antes expuestas.

3. ELEMENTOS DE EXISTENCIA

El Código Civil en sus artículos 1794 y 1795 mencionan cada cual los requisitos de validez y los elementos de existencia del acto jurídico refiriéndolos al contrato que es la especie más común del acto jurídico, por lo que en este orden de ideas procederemos a estudiar los elementos de existencia que se contienen en el artículo 1794 que nos dice:

Art. 1794.- "Para la existencia del contrato se requiere:

I .- Consentimiento;

II.- Objeto que pueda ser materia del contrato".

El Código Civil para el Distrito Federal coloca como el primero de los elementos necesarios para la existencia del contrato al consentimiento, al cual entendemos generalmente como el acuerdo de dos o más voluntades para la producción o transmisión de de rechos y obligaciones.

Para que podamos estar hablando de la existencia de un contrato se exige la concurrencia previa de dos o más manifestaciones de voluntad recíprocas y correlativas a un fin común que determinan las partes.

El consentimiento enfocado al contrato de arrendamiento, to mando en cuenta el criterio doctrinal, diremos que es el acuerdo de voluntades de una persona llamada arrendador y de otra llamada arrendatario tendientes a crear el contrato de arrendamiento y - obligarse mutuamente.

En este orden de ideas el acuerdo de voluntades debe refe-- rirse tanto a la cosa respecto de la cual se va a conceder el uso o el uso y goce, como respecto de los bienes que constituyen la - contrapresentación, es decir el precio o renta.

En segundo lugar la fracción II del artículo 1794 nos men-- ciona el segundo elemento de existencia al objeto.

De acuerdo con el Código Civil en su artículo 1824 encontra mos el objeto en los contratos que a continuación citamos:

Art. 1824.- "Son objeto de los contratos:

I .- La cosa que el obligado debe dar;

II.- El hecho que el obligado debe hacer o no hacer".

Para que la cosa pueda ser objeto del contrato debe reunir- las siguientes características:

1.- Que exista en la naturaleza;

2.- Que sea jurídica y físicamente posible;

3.- La cosa debe ser determinada en cuanto a género y especie;

4.- La cosa debe encontrarse en el comercio, es decir los objetos deben ser susceptibles de apropiación por parte de los particulares.

En cuanto al hecho que el obligado debe hacer o no hacer, -- simplemente nos referimos a que éste debe ser posible y lícito; -- es decir el objeto del contrato debe implicar una posibilidad de realización de acuerdo a su naturaleza; y por otra parte el objeto del contrato debe ser lícito y no contravenir normas de orden público ni a las buenas costumbres.

El objeto en el contrato de arrendamiento nos podemos atrever a decir que es doble, por una parte la cosa arrendada y por otra el precio o la renta, como contraprestación del uso y goce de la cosa.

En este orden procederemos a desarrollar el primer punto -- que consiste en la cosa en el contrato de arrendamiento.

a) La cosa.- Por principio cabe hacer mención que todos los bienes pueden ser objeto de un contrato, pero tratándose del contrato de arrendamiento nos encontramos con ciertas limitaciones o excepciones que señala el Código Civil en su artículo 2400 que -- nos dice:

Art. 2400.- "Son susceptibles de arrendamiento todos los -- muebles que puedan usarse sin consumirse excepto aquellos --

que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente -- personales".

Al decirnos el Código Civil que son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que puedan usarse sin consumirse se refiere a aquellos bienes consumibles por su primer uso, ya que el -- arrendamiento supone e implica la restitución de la cosa misma, y además al conceder el uso de la cosa, ésta debe ser de tal naturaleza que no afecte su forma o substancia, ni mucho menos su calidad.

Al referirse la ley al supuesto que no se pueden arrendar -- bienes que la ley expresamente prohíbe, encontramos que si bien -- es cierto que el objeto del arrendamiento consiste en el uso o goce de la cosa arrendada refiriéndose a toda clase de bienes muebles o inmuebles con la característica de que éstos deben figurar en el comercio, es necesario recalcar que los derechos reales de uso o de habitación, o bien las servidumbres reales quedan exceptuadas de un posible arrendamiento, así también existe una prohibición de la ley al decirnos que los bienes ejidales no son susceptibles de arrendamiento, y expresamente encontramos en los artículos 2404 y 2405 del Código Civil que se prohíbe la celebración de un contrato de arrendamiento a determinadas personas y en este sentido no pueden darse en arrendamiento a los funcionarios-públicos ni empleados de la administración pública bienes propiedad del estado; los bienes de los incapaces no podrán ser arrendados por el tutor del mismo.

b) El precio.- El precio en este contrato se denomina renta, la cual debe ser consistente en dinero o en otra cosa con tal de que sea cierta y determinada en el momento de efectuarse el pago de la renta que como ya hemos mencionado dichos pagos son efectuados de manera periódica y en lapsos con determinado tiempo de intervalo, es decir el pago de la renta no se agota en un solo acto, puesto que el contrato de arrendamiento es un contrato de tracto-sucesivo típico, y en la inteligencia de que el precio constituye al igual que la cosa, el objeto del arrendamiento y se considera a éste como la contraprestación otorgada por el arrendatario en virtud del uso o goce de la cosa o bien arrendado.

4. REQUISITOS DE VALIDEZ

El Código Civil en su artículo 1795 nos da a contrariu sensu cuales son los requisitos de validez de los contratos, por lo que tomando en cuenta la enunciación que nos ofrece la ley, procederemos al estudio de los mismos a lo que en ese sentido el Código Civil nos dice:

Art. 1795.- "El contrato puede ser invalidado:

I .- Por incapacidad legal de las partes o de una de ellas;

II .- Por vicios del consentimiento;

III.- Porque su objeto, o su motivo o fin sea ilícito;

IV .- Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece".

En este orden de ideas, y para el desarrollo del estudio de los requisitos de validez es procedente analizarlos de la manera siguiente:

- I .- Capacidad legal de las partes;
- II .- Ausencia de vicios del consentimiento;
- III.- Licitud en el objeto, motivo o fin;
- IV .- Forma legal.

Ahora diremos que para celebrar un contrato de arrendamiento se necesita que las partes sean capaces de celebrar un contrato y obligarse, por lo que se aclara que la capacidad debemos entenderla como la aptitud de ser titular de derechos y obligaciones, y de ejercitarlos.

Es decir, para realizar el contrato de arrendamiento se requiere por parte del arrendador, la capacidad jurídica de disposición del bien que va a dar en arrendamiento, ya sea por sí mismo o por representante legal, o sea, que solamente el propietario de la cosa o su representante tendrán la capacidad de dar o tomar en arrendamiento; en síntesis concluimos que solo pueden arrendar:

- 1.- Los propietarios de la cosa;
- 2.- Los que por un contrato tienen el uso o goce de un bien, facultados en este mismo 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;

4.- Los expresamente autorizados por la ley en calidad de administradores de bienes ajenos para celebrar arrendamientos.

La capacidad para recibir en arrendamiento un bien por parte del arrendatario es la capacidad que en general se requiere para celebrar cualquier contrato, limitando la ley a ciertas personas de realizar estos actos cuyas excepciones se contemplan en el Código Civil, restringiendo por ejemplo, la capacidad a los jueces, magistrados o empleados públicos, quienes no pueden tomar en arrendamiento los bienes susceptibles de arrendamiento en los negocios de su conocimiento, asimismo encontramos que los tutores no pueden tomar en arrendamiento los bienes de sus pupilos.

En cuanto al segundo elemento de validez, que es la ausencia de vicios del consentimiento, procederemos a mencionar dichos vicios:

- a) El dolo.- Se define como cualquier sugestión o artificio - que se emplee para inducir al error;
- b) El error.- Como es sabido, es el falso concepto de la realidad;
- c) La mala fé.- Consiste en mantener el error a uno de los contratantes por parte del otro;
- d) La violencia.- Consiste en el empleo de la fuerza física o amenazas para obligar a contratar.

En este caso y de acuerdo a las características del contra-

to de arrendamiento, los vicios del consentimiento anulan el contrato relativamente, y tales vicios no tienen una peculiaridad especial, al enmarcarlos al contrato de arrendamiento que nos ocupa, simplemente diremos que la sola aparición de alguno de ellos nulifica el contrato relativamente.

Hablando de licitud, debemos decir que tal figura es aplicable al contrato de arrendamiento, es decir cuando celebramos un contrato de arrendamiento tal debe ajustarse a lo dispuesto por el artículo 1830 del Código Civil, es decir tal contrato no debe ir contra las leyes de orden público o contra las buenas costumbres, puesto que tal precepto establece que "Es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres". Ahora bien, el Doctor Ortiz Urquidi Raúl(*) en su estudio sobre la licitud, al enmarcarlo como elemento básico del negocio jurídico y no como elemento de validez del negocio jurídico como lo establece el Código Civil en el artículo 1795 fracción III, en lo conducente a que el contrato puede ser invalidado por que su objeto, motivo o fin sea ilícito, el profesor Ortiz Urquidi dice que existe una doble contemplación de la licitud y concluye diciendo que la licitud debe versar sobre el acto jurídico en sí, y no en su objeto, motivo o fin. De este modo debemos decir que el contrato de arrendamiento es lícito en su celebración, de acuerdo con la tesis del profesor Ortiz Urquidi Raúl, pero en fun

(*) Cfr. "Derecho Civil" Parte General. 3a. edición. Editorial Porrúa, S.A. México, 1986. pág. 293.

ción de su objeto, y aplicado esté al destino de la localidad arrendada puede convenirse de una manera ilícita de acuerdo con el artículo 1830 del Código Civil, y en atención a ésto el contrato producirá sus efectos, pero el mismo estará herido de nulidad o invalidez.

La forma en los contratos de arrendamiento, también es aplicable, toda vez que tales contratos para su realización requieren de la forma escrita, pero aún con esta disposición se dan casos de celebración de contratos de arrendamiento en forma verbal, y es necesario para esos casos demandar la forma escrita para estar de acorde con las disposiciones legales y no seguir con la afectación de nulidad relativa del contrato, de acuerdo con el contenido de los artículos 2406 y 2448-F del Código Civil, que nos dicen:

Art. 2406.- "El arrendamiento debe de otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos anuales".

Dicho precepto resulta inaplicable en la actualidad ya que no se dan casos de celebración de contratos que sean inferiores a esa cantidad.

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

5. CONSECUENCIAS JURIDICAS

Podemos considerar que el contrato de arrendamiento una vez perfeccionado, es decir cuando se transfieren o crean obligaciones, estamos hablando de los efectos del contrato de arrendamiento y toda vez que estamos frente a un contrato clasificado como bilateral, nos referiremos a que el arrendador se encuentra obligado a transferir al arrendatario el uso y goce temporal del bien arrendado que conlleva a garantizar ese uso y goce de manera pacífica; y a su vez el arrendatario queda obligado a pagar la renta durante el tiempo del arriendo en los plazos convenidos, y a conservar y devolver la cosa arrendada al término del contrato previamente estipulado.

C A P I T U L O I I

PARTICULARIDADES DEL ARRENDAMIENTO DE CASA HABITACION

1. DISPOSICIONES DE ORDEN PUBLICO

Es necesario partir del conocimiento de que la prórroga del contrato de arrendamiento se encuentra contemplada en una de las diversas disposiciones afectadas o contempladas en el Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de febrero de 1985, por el cual se reforman y adicionan algunas disposiciones - en relación con inmuebles destinados al arrendamiento; reformas - que adquieren la categoría o jerarquía de las llamadas normas de orden público e interés social, por lo que para conocer a fondo - su trascendencia abordaremos en primer lugar el Decreto a que hemos hecho mención, y que a la letra dice:

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 República.

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

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

D E C R E T O :

"El Congreso de los Estados Unidos Mexicanos, decreta:

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

ARTICULO PRIMERO.- Se reforma el Capítulo IV del Título Sex
to de la Segunda Parte del Libro Cuarto del Código Civil para el
Distrito Federal y el Artículo 3042 del mismo ordenamiento, para
quedar como sigue:

" CAPITULO IV "

Del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la Habita-
ción.

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

Art. 2448-A.- No deberá darse en arrendamiento una locali--

dad 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 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.

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 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 que el contrato se renueve o se - prorrogue.

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

El arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba el inmueble objeto del contrato.

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

El contrato deberá contener, cuando menos las siguientes estipulaciones:

- I .- Nombres del arrendador y arrendatario;
- II .- La ubicación del inmueble;
- III .- Descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso y goce del mismo, así como el estado que guardan.
- IV .- El monto de la renta;
- V .- La garantía, en su caso;
- VI .- La mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado;
- VII .- El término del contrato;
- VIII.- Las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas en la Ley.

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, en-

tregará 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 o la concubina,
los hijos, los ascendientes en línea consanguínea o por afi-
nidad del arrendatario fallecido se subrogarán en los dere-
chos y obligaciones de éste en los mismos términos del con-
trato, siempre y cuando hubieren habitado real y permanente-
mente el inmueble en vida del arrendatario.

No es aplicable lo dispuesto en el párrafo anterior a las -
personas que ocupen el inmueble como subarrendatarias, ce-
sionarias o por otro título semejante que no sea la situa-
ción prevista en este artículo.

Art. 2448-I.- Para los efectos de este capítulo, el arrenda-
tario, si está al corriente en el pago de las rentas 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 sujeta a las siguientes reglas:

- I .- En todos los casos el propietario deberá dar aviso en forma indubitable al arrendatario en su deseo de vender el inmueble, precisando el precio, términos, 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 ese nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un diez por ciento.
- IV .- Tratándose de bienes sujetos al régimen de propiedad en condominio se aplicarán las disposiciones de la --

ley de la materia.

V .- Los notarios deberán cerciorarse del cumplimiento de 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 refieren las fracciones II y III de este artículo precluirá su derecho.

Art. 2448-K.- El propietario no debe 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 sustituirla con el depósito de un mes de renta.

Art. 2448-L.- En todo contrato de arrendamiento para habitación deberán transcribirse íntegras 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 inscribirán las escrituras en las que se transmita - la propiedad de un inmueble dado en arrendamiento, a menos de que en ellas conste expresamente que se cumplió con lo dispuesto en - los artículos 2448-I y 2448-J de 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 continuarán 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.

México, Distrito Federal a 28 de diciembre de 1984. Rúbricas.

Después de la transcripción del decreto en cuestión es necesario y pertinente destacar que las únicas disposiciones que en el presente decreto se elevaron a categoría de normas de orden pú

blico e interés social son aquellas que se contienen en el Capítulo IV del Título VI de la Segunda Parte del Libro Cuarto del Código Civil, excluyéndose el articulado anterior y subsecuente a este capítulo; por lo que a su vez y para no crear confusión alguna se aclara que el artículo 3042 del Código Civil no debe entenderse como de orden público e interés social, y para el caso de que así se llegase a interpretar sería válido puesto que hace referencia a derechos preferenciales y de orden público e interés social consagrados en los artículos 2448-I y 2448-J.

El Decreto publicado con fecha 7 de febrero de 1985 en el Diario Oficial de la Federación, es el producto de diversas iniciativas presentadas en la Cámara de Diputados, y no es sino hasta el 17 de diciembre de 1984 en que la Comisión Especial formada por el estudio de las iniciativas a que se hace mención presentada para su primera lectura el proyecto que a continuación se transcribe, para debate en el seno de dicha Cámara;

PROYECTO DE DECRETO QUE DEROGA, MODIFICA Y ADICIONA DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL; DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL; DEL TITULO ESPECIAL DE LA JUSTICIA DE PAZ DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL; DE LA LEY ORGANICA DE LOS TRIBUNALES DE JUSTICIA DEL FUERO COMUN DEL DISTRITO FEDERAL; DE LA LEY DEL INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES AL SERVICIO DEL ESTADO; DE LA LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR; DE LA LEY DEL NOTARIADO DEL DISTRITO FEDERAL; DE LA LEY DEL DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL; DE LA LEY DE OBRAS PUBLICAS, QUE ESTABLECE UN REGIMEN DE EXCEPCION A LA LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL Y QUE ESTABLECE ESTIMULOS FISCALES.

Este proyecto de Decreto que se origina como resultado de los estudios de la Comisión Especial sobre inmuebles en arrendamiento, Comisión que se formó por acuerdo del Pleno de la Cámara de Diputados el 23 de diciembre de 1983 como consecuencia de la proposición que al efecto formuló la Comisión Legislativa del Distrito Federal, dicha Comisión se formó con representantes de todos los grupos parlamentarios, la Comisión inició formalmente sus labores el 6 de enero de 1984 procediendo a analizar las nueve iniciativas en relación con la materia inquilinaria que se encontraban pendientes de dictaminar, tales iniciativas fueron las siguientes:

- a) "Proyecto de iniciativa de Ley de defensa al inquilino", formulado por la fracción parlamentaria del Partido Popular Socialista, presentada ante el Pleno de la Cámara de Diputados en la Sesión del 7 de noviembre de 1978.
- b) "Ley de arrendamiento de inmuebles para el Distrito Federal", formulada por la fracción parlamentaria del Partido Auténtico de la Revolución Mexicana, presentada al Pleno de la Cámara de Diputados en la sesión del 24 de septiembre de 1981.
- c) "Ley de la Vivienda Popular e Inquilinato para el Distrito Federal", formulada por el diputado Ugarte Cortés Juan, presentada ante el Pleno de la Cámara el 22 de septiembre de 1981.
- d) "Iniciativa de Ley para crear, reformar, adicionar y derogar diversos artículos de los Códigos Civil y de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Federal de Procedimientos Civiles; de las Leyes Federales de Protección al Consumidor y la de Hacienda del Distrito Federal con relación al arrendamiento

- de inmuebles para la vivienda familiar y el arrendamiento de bienes muebles en general", formulada por diversos Diputados del Partido Revolucionario Institucional, presentada al Pleno de la Cámara el 14 de diciembre de 1981.
- e) "Iniciativa de Ley para derogar el Decreto del Ejecutivo Federal del 24 de diciembre de 1948 por medio del cual se prorrogan por ministerio de Ley y por tiempo indefinido los contratos de arrendamiento", formulado por el C. Diputado Camposeco Miguel Angel, presentada al Pleno de la Cámara el 23 de diciembre de 1981.
- f) "Iniciativas de Reformas al Título VI del Código Civil y Adición del Capítulo Décimo", formulada por la fracción parlamentaria del Partido Socialista de los Trabajadores, presentada al Pleno de la Cámara el día 9 de noviembre de 1982.
- g) "Iniciativa de reformas al artículo 2399 del Código Civil para el Distrito Federal", formulada por el C. Diputado Salgado Salgado Alberto, presentada ante la Comisión Permanente el 16 de febrero de 1983.
- h) "Iniciativa del Decreto de prórroga en la vigencia de los contratos de arrendamiento", formulada por el C. Diputado Ramírez Cuéllar Héctor, del Partido Popular Socialista presentada ante la Comisión Permanente el 27 de abril de 1983.
- i) "Iniciativa de Ley Federal para controlar el precio de las rentas de los inmuebles destinados a habitación, iniciativa de reformas y adiciones al Título VI del Código Civil e iniciativa de reformas a los artículos 202 y 489 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal", formulada por la frac---

ción parlamentaria del Partido Socialista Unificado de México, presentada ante la gran Comisión el 20 de julio de 1983.

La Comisión acordó celebrar reuniones de trabajo con diversos organismos relacionados con la materia de vivienda para arrendamiento. Para tal efecto determinó solicitar, que los participantes presentaran por escrito sus puntos de vista en relación con el siguiente temario:

- Propositiones específicas para la regulación del precio de la vivienda en arrendamiento. Renta inicial e incrementos.
- Propositiones específicas para la regulación jurídica entre arrendador y arrendatario de la vivienda en arrendamiento.
- Participación del Estado en la oferta de vivienda en arrendamiento.
- Relación de los organismos financieros estatales y el crédito para la vivienda en arrendamiento.
- Propositiones para la transformación de la vivienda arrendada en vivienda propia.
- Propositiones para incrementar la oferta de viviendas en arrendamiento.
- Propositiones relativas a la vivienda en arrendamiento sujeta a rentas congeladas.
- Subarrendamiento.
- Participación de la Procuraduría Federal de la Defensa del Consumidor para la ágil conciliación de las diferencias entre arrendador y arrendatario.
- Estímulos Fiscales deseables para la inversión en construc---

ción de vivienda en renta.

La Comisión celebró también reuniones de trabajo con los siguientes organismos:

- Confederación Nacional de Inquilinos y Colonos.
- Colegio de Sociólogos de México.
- Coordinadora Nacional de Movimiento Urbano Popular.
- Colegio de Ingenieros Civiles de México.
- Cámara de Propietarios de Inmuebles del Distrito Federal, A.C.
- Unión de vecinos de la Colonia Guerrero.
- Junta de vecinos de la Colonia Buena Vista.
- Colegio de Contadores Públicos.
- Cámara Nacional de la Industria de la Construcción.
- Asociación Mexicana de Estudios para la Defensa del Consumi--
dor, A.C.
- Barra Mexicana del Colegio de Abogados.
- Federación de Colonos e Inquilinos del Distrito Federal.
- Frente de Inquilinos de México.
- Instituto de Investigaciones Jurídicas de la U.N.A.M.
- Colegio Nacional de Sociólogos.
- Congreso del Trabajo.
- Universidad Autónoma Metropolitana.
- Colegio Nacional de Economistas.
- Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios Ciudad de--
México, A.C.
- Cámara Nacional de Comercio de la Ciudad de México.
- Universidad del Valle de México.

- Industriales de la Vivienda, A.C.
- Unión de Instituciones de Asistencia Privada, A.C.

Así mismo, la Comisión sostuvo entrevistas de trabajo con los titulares de:

- Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.
- Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
- Departamento del Distrito Federal.
- INFONAVIT.
- FOVISSSTE.
- FONHAPO.
- FOVI.

La Comisión se adentró al estudio de la Legislación de la materia de arrendamiento dentro del territorio nacional y se evocó al estudio de sus leyes internas(*); de igual manera se interesó en el estudio de la legislación extranjera como fué el caso de España, Francia, Italia, Argentina, Colombia y Brasil, legislaciones que coinciden en determinar que la naturaleza de las normas relativas al arrendamiento de inmuebles para habitación sea de orden público; que el plazo del arrendamiento sea amplio en beneficio del inquilino y obligatorio para el arrendador; en establecer la participación del Organismo Estatal para conocer y decidir de las diferencias que surjan entre arrendador y arrendatario.

(*) Cfr. "Diario de los Debates de la Cámara de Diputados" LII Legislatura. Año III. Tomo III. No. 41. Diciembre 17 de 1984.-- págs. 43,44.

Se hizo un análisis de la vivienda promovida por el Sector Público a raíz de la incorporación de la fracción XII al artículo 123 Constitucional, que determina el compromiso de los patrones a aportar el 5 por ciento del monto de los salarios pagados a sus trabajadores, para formar un fondo nacional de vivienda a fin de constituir depósitos en favor de sus trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permita otorgar a éstos crédito barato y suficiente para que adquieran en propiedad tales habitaciones. Además, en 1983, se incorpora en el artículo 4° de la Constitución el derecho a la vivienda digna y decorosa para toda la población, por lo cual en 1984, se promulga la primera Ley Federal de Vivienda, que trata de apoyar la construcción de viviendas a través de medidas financieras, administrativas y técnicas.

De esta manera se crearon tres Fondos Nacionales de Vivienda:

- El Instituto del Fondo de la Vivienda para los trabajadores (INFONAVIT).
- El Fondo de Vivienda para los Trabajadores al Servicio del Estado (FOVISSSTE).
- El Fondo de Vivienda para los Militares (FOVIMI).

En relación con la vivienda promovida por el Sector Privado se llegó a la conclusión de que las empresas inmobiliarias y constructoras creadoras de viviendas las construyen única y exclusivamente con el afán de una inversión redituable y como medio de lucro, pues construyen únicamente viviendas para la población de in

gresos medios y altos, puesto que estas empresas privadas para -- conformar el precio de venta engloban el precio del terreno, con todo y sus intermediarios así como los gastos comerciales de la compra-venta de la tierra, urbanización de los predios, como viabilidad, drenaje, agua, energía eléctrica, etc., la construcción de las viviendas, la maquinaria empleada, materiales, mano de obra y administración, la publicidad para la venta y por último los intereses bancarios del financiamiento. Así tenemos que la encadenación de todos los elementos anteriores provoca el encarecimiento de la vivienda por encima de las alzas generales del precio, y en estas condiciones la industria de la construcción se encuentra estancada, haciendo la indicación de que si no se construye para vender, mucho menos se construye para arrendar.

La vivienda en arrendamiento se ha convertido en uno de -- los más grandes problemas que afectan al mayor número de la población citadina ya que el incremento de rentas no corresponde a la capacidad de pago de la mayoría, los aumentos de renta afectan primordialmente a los sectores de población que obtienen bajos salarios, que en el Distrito Federal son la mayoría, ya que deben destinar mayor porcentaje de su ingreso al pago de renta que en condiciones normales debe ser alrededor del 20 por ciento del total de sus ingresos, limitándose por tanto, en el consumo de alimentos, vestido, salud y recreación.

Es evidente que los propietarios han determinado el monto -- del incremento, y en el orden de ideas aportadas para los mismos-

propietarios no es redituable invertir en departamentos populares en arrendamiento, ya que sus ganancias disminuyen año con año, en cambio si les resulta ofrecer departamentos de lujo en arrendamiento porque los incrementos anuales de renta son superiores a las tasas de inflación, de esta manera se insiste en que actualmente existe la gran tendencia a la parálisis en la producción de vivienda para arrendamiento.

Cabe destacar que dentro del mercado inmobiliario se encuentran las viviendas financiadas por organismos públicos, como el INFONAVIT o el FOVISSSTE, y que están en arrendamiento, a pesar de las disposiciones legales que prohíbe el arrendamiento de dichos inmuebles, por ejemplo el INFONAVIT establece (*) en las reglas para el uso de las viviendas financiadas a su cargo que las viviendas no podrán ser objeto de cesión de derechos, enajenación, arrendamiento o transmisión de posesión o cualquier otro derecho real sobre el inmueble, salvo cuando se otorgue la conformidad del INFONAVIT por escrito o cuando se trate de sucesión, o bien cuando se ha liquidado el crédito otorgado para la adquisición de la vivienda de que se trate; y no obstante las medidas instrumentadas por estos organismos, existe un número considerable de viviendas en arrendamiento, considerandose que estas viviendas se encuentran en un arrendamiento ilegal.

(*) Cfr. "Diario de los Debates de la Cámara de Diputados" Ob. cit. pág. 54.

Los estímulos fiscales ofrecidos a quienes se dediquen o pretendan construir viviendas para destinarlas al arrendamiento se ven viciados por lo complicado y excesivo de los trámites administrativos necesarios, los altos intereses que paga la banca a quienes realizan inversiones a plazo fijo, el largo plazo necesario para que el inversionista en vivienda de interés social para arrendamiento, recupere su inversión y pueda obtener rendimientos superiores al interés bancario, así como la posibilidad de disponer del capital para el ejercicio de actividades económicas más redituables que la construcción de viviendas para arrendamiento. Por todo ello la política fiscal se ha orientado a privilegiar la construcción de vivienda nueva para arrendamiento, con tal propósito se estableció en la fracción IV del artículo 18 de la Ley de Hacienda del Distrito Federal un trato preferencial en la base gravable del Impuesto Predial para este tipo de vivienda.

Las conclusiones a las que llegó la Comisión conformada para el estudio que nos atañe se sintetizan en las ideas más importantes que los diferentes grupos parlamentarios expresaron en las nueve iniciativas materia del dictámen, así mismo recogió las sugerencias aportadas por los organismos de inquilinos, colonos, propietarios, administradores inmobiliarios, colegios de profesionistas, cámaras de industria y de comercio, universidades y estudiosos de las materias urbanísticas y habitacionales, así como de la información gubernamental, en consecuencia la Comisión acordó proponer a la Soberanía de la Honorable Cámara de Diputados diversos proyectos de modificaciones al derecho común vigente en el

Distrito Federal, con objeto de tutelar y proteger los derechos de los arrendatarios, y al mismo tiempo armonizar los derechos de éstos y de los arrendadores con el propósito de conseguir mayor equidad en la relación jurídica que se establece por virtud del contrato de arrendamiento de fincas para habitación. Así mismo la Comisión tuvo presente la necesidad de estimular la inversión de los Sectores Públicos, Social y Privado para arrendamiento; con tales propósitos se estudiaron diversas alternativas para reformar o adicionar entre otros ordenamientos legales, los siguientes:

- El Código Civil para el Distrito Federal.
- El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.
- La Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del fuero común del Distrito Federal.
- La Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores al Servicio del Estado.
- La Ley Federal de Protección al Consumidor.
- Ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal.
- La Ley del Notariado del Distrito Federal.
- La Ley Federal de Vivienda.
- La Ley de Obras Públicas.
- La Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal.
- El Reglamento de Construcciones del Distrito Federal.
- Ley del Impuesto Sobre la Renta.
- Ley de Ingresos de la Federación.

La Comisión previa deliberación estimó conveniente someter al conocimiento de la soberanía de la Honorable Cámara de Diputados el proyecto de Decreto necesario para modificar los textos legales mencionados a fin de ofrecer soluciones factibles para enfrentar y resolver el problema objeto de estudio. Advirtiéndose que no se presenta proyecto de reforma legal en relación con el Decreto del 24 de diciembre de 1948 que prorrogó por ministerio de ley sin alteración de ninguna de sus cláusulas, los contratos de arrendamiento, pues se consideró que este problema es por ahora menor frente al problema de falta de vivienda para arrendamiento y también porque se carece de información veráz y eficiente en relación del número de contratos o de viviendas afectadas a las disposiciones del mencionado Decreto.

A continuación se mencionan las principales reformas a los ordenamientos legales que se consideraron necesarios reformar; pero en especial trataremos únicamente los ordenamientos relacionados con el estudio de la presente tesis, dejando a salvo los ordenamientos legales que no son de interés para el presente capítulo.

CODIGO CIVIL.

En el Código Civil las proposiciones de reformas más importantes son las siguientes:

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

- Las disposiciones del Capítulo mencionado son de orden público e interés social y por tanto irrenunciables.
- La duración mínima de todo contrato de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso y prorrogable por dos años más, a voluntad del inquilino.
- La renta se estipulará en moneda nacional.
- Las rentas sólo podrán ser aumentadas anualmente, como máximo el mismo porcentaje de incremento que haya experimentado durante el mismo año el salario mínimo general en el Distrito Federal.
- El contrato deberá entregarse por escrito.
- El contrato de arrendamiento deberá registrarse ante el Departamento del Distrito Federal y se concede acción al inquilino para que se cumpla tal previsión.
- Los causahabientes del arrendamiento podrán continuar disfrutando del arrendamiento después de la muerte de aquél.
- El inquilino tiene derecho de preferencia para la celebración de un nuevo contrato.
- El inquilino goza del derecho del tanto obligatorio en caso de que el propietario desee vender la finca arrendada, sin necesidad de antigüedad en el arrendamiento.
- En todo contrato de arrendamiento para habitación será obligatorio que el documento contenga íntegras las disposiciones del Capítulo IV.

CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

Las principales modificaciones en esta materia son:

- Las disposiciones específicas del título mencionado sólo se aplicarán a las controversias que versen sobre arrendamiento de fincas urbanas.
- Para el ejercicio de las acciones previstas en este título el arrendador deberá exhibir el contrato de arrendamiento necesariamente.
- Se establece la instancia conciliatoria entre arrendador y arrendatario, como acto procesal obligatorio, previo al juicio.
- Si el actor no concurre a la audiencia conciliatoria se le tendrá por desistido de la demanda.
- Si el arrendatario no contesta la demanda o la reconvencción se entenderán negados los hechos.
- Se establece el principio de oralidad como base del procedimiento, de tal manera que el juez esté en aptitud legal de dictar la sentencia en la propia audiencia de pruebas y alegatos.
- Se propone la reforma del Título Especial de la Justicia de Paz del propio Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal para sustraer de dichas autoridades las cuestiones de arrendamiento inmobiliario, cuya competencia se reserva a los Jueces de Primera Instancia del Fuero Común.

LEY ORGANICA DE LOS TRIBUNALES DE JUSTICIA
DEL FUERO COMUN DEL DISTRITO FEDERAL

Se sugiere así mismo reformar y adicionar la Ley Orgánica -

de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal con objeto de crear los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, cuyo número será determinado por el Pleno del Tribunal, según sea necesario para que la administración de Justicia sea expedita. Los Jueces del Arrendamiento Inmobiliario serán competentes para conocer de todas las controversias que se susciten en materia de arrendamiento de inmuebles destinados a habitación, comercio, industria o cualquier otro uso, giro o destino permitido por la Ley.

Los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario contarán con el número de conciliadores que el Pleno del Tribunal Superior considere necesario para el eficaz desempeño de sus funciones, quienes tendrán por atribución principal estar presentes en la audiencia de conciliación para escuchar las pretensiones de las partes y procurar su avenimiento.

LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR

Se propone así mismo la Reforma a la Ley Federal de Protección al Consumidor, para darle competencia en el Distrito Federal en materia de protección al inquilino en los arrendamientos para habitación.

Con tal motivo se establece la recuperabilidad de los pagos hechos con exceso de la renta convenida y se otorga a la Procuraduría Federal del Consumidor la tutela y protección de los dere--

chos de los arrendatarios en el Distrito Federal, cuando se trate de arrendamientos para habitación.

Posteriormente durante la sesión de presentación del Proyecto de Decreto que nos ocupa se dijo que: El decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

Dejándose constancia del Proyecto de Decreto se continuó su discusión en la siguiente sesión del día siguiente.

El día 18 de diciembre de 1984, el Presidente de la Cámara de Diputados manifestó que se abría discusión en general el Proyecto de Decreto de Reformas y Adiciones a diversas disposiciones relacionadas con la vivienda; abriéndose de igual modo el registro de oradores, haciéndose uso de la palabra el C. Diputado Campos Vega Juan del Partido Popular Socialista, manifestó: "...De acuerdo con el proyecto de iniciativa de Ley de Defensa del Inquilino de fecha 7 de noviembre de 1978, se proponía que fuera el Estado el encargado de fijar las rentas y quiere saber esta fracción parlamentaria cuáles fueron las razones para no incluir en las reformas propuestas a los diversos ordenamientos, las que facultan al Estado para fijar el monto de las rentas, ya que a juicio de los que integran esa porción parlamentaria es esencial esta situación" (2).

(2) "Diario de los Debates de la Cámara de Diputados" LII Legislatura No.42. pág. 4.

Haciendo uso de la palabra el C. Diputado Piña Olaya Mariano, expresó lo siguiente: "... si se analizan las facultades del Congreso de la Unión, se encontrarán que la Constitución no nos ha otorgado la facultad de legislar en materia de vivienda o arrendamiento, por no tratarse de una materia federal y mientras el régimen jurídico político constitucional que existe en México no se transforme, el Estado no debe abrogarse facultades que no tiene" (3).

Cabe destacarse dentro de los Debates, la intervención del C. Diputado Jardón Arzate Edmundo, quien nos dice en relación a lo que toca a las reformas al Código Civil, que: "Este conjunto de disposiciones se recoge de la demanda de que los contratos de arrendamiento de vivienda en alquiler sean de orden público, esto en la práctica es de gran importancia ya que todos sabemos que los contratos actuales de esa naturaleza obligan al inquilino a renunciar a toda una serie de derechos y prácticamente lo dejan atado al capricho y arbitrio del arrendador, al declararse de orden público este tipo de contratos, todas esas cláusulas de renuncia no podrán estar ya más contenidas en los nuevos contratos.

Asimismo se propone que la duración de todo contrato sea de tres años siendo obligatoria para ambas partes por un año y prorrogable por dos años más, si así lo desea el inquilino; con lo que respecta a la fijación de las rentas por parte del Estado, el

(3) "Diario de los Debates de la Cámara de Diputados" LII Legislatura No.42.pág. 82.

C. Diputado Piña Olaya se equivoca puesto que el Estado si tiene y puede con este régimen jurídico, la facultad para poder intervenir también en la fijación de precios de renta inicial, puesto -- que el Estado la tiene para fijar precios topes a muchas otras relaciones económicas comerciales, así como a muchas otras mercancías, y la relación de arrendador-arrendatario es una relación de comercio, aunque se diga lo contrario. Si hablamos de justicia social se trata de obligar a los arrendadores a sacrificar parte de su ganancia para ser menos injustos con quienes no poseen vivienda en nuestro país a pesar de que constitucionalmente todo mexicano tiene derecho a una vivienda digna y decorosa" (4).

La intervención del C. Diputado González Magallón Humberto, refleja el interés de la salvación de la clase trabajadora, puesto que dice: "... en el marco de una profunda crisis económica que afecta primordialmente a la clase trabajadora es evidente el problema que padece el pueblo en materia inquilinaria y que precisamente para resolver este problema tan serio se integró esta comisión, porque la cuestión inquilinaria requiere resolverse en favor de los trabajadores y no tratando de armonizar intereses"(5).

El C. Diputado Ramírez Cuéllar Héctor, representante del Partido Popular Socialista sostuvo: "Jamás se tuvo la intención de crear y promulgar una ley inquilinaria por parte de la comi---

(4) "Diario de los Debates de la Cámara de Diputados" citado. -- pág. 85.

(5) Ibidem. pág. 92.

sión, pero independientemente de eso en este momento se ventilan cuestiones a las que no podían retractarse de intervenir y por lo que respecta al Código Civil, a lo que se dice: "En primer lugar se reconoce que la legislación inquilinaria es de orden público e interés social, pero se sigue manteniendo en el marco de la legislación civil, a lo que este partido manifiesta que por razones jurídicas, históricas y políticas es conveniente que la legislación inquilinaria al dársele el carácter de interés público, de orden público e interés social debería estar contenida esta legislación en una Ley de orden público y de interés social que no estuviera dentro del Código Civil" (6).

Al tomar de nueva cuenta la palabra el C. Diputado Piña Olaya Mariano advierte que el primer párrafo de las modificaciones - al Código Civil", por consenso de todos los grupos parlamentarios, se ofrece diciendo que las normas sobre arrendamiento de vivienda para habitación son de orden público e interés social y por tanto irrenunciables, en este punto todos los integrantes de la comisión obtuvimos el consenso de tutelar y proteger la parte débil - en esta relación jurídica; es decir que frente al fenómeno diario que se da hasta la fecha, según el cual los arrendadores imponen al arrendatario la renuncia de todos los beneficios establecidos en el Código Civil, la comisión consideró por unanimidad, que por primera resolución como tesis jurídica debería ser precisamente -

(6) "Diario de los Debates de la Cámara de Diputados" citado. - - pág. 85.

esa; dar la calidad de orden público a las disposiciones sobre arrendamiento de viviendas para habitación; esto quiere decir que las normas aún cuando estén en el Código Civil, se convierten en irrenunciables y que lo que en este capítulo se dice se tendrá que cumplir quiérase o no por las partes de la relación jurídica y que en lo sucesivo no será posible que el arrendador abuse de la debilidad del arrendatario" (7).

El C. Diputado Parceró López José precisó: "Es importante el ubicar este paquete inquilinario, básicamente el artículo 1º del Decreto que es el Capítulo IV, dentro de un marco eminentemente constitucional, en el que se garantizan los Derechos Sociales, y en el que el Estado con base en la rectoría económica, tiene las posibilidades de conducir el desarrollo nacional, por ello se considera que la iniciativa de referencia es una fiel respuesta en su Capítulo IV, a esos derechos que el pueblo ha demandado a través de la historia; por considerar esas normas de orden público e interés social, automáticamente cae en su carácter de irrenunciables y el imperio de la ley prácticamente obliga a las partes sometiéndolas recíprocamente. La existencia de tribunales especiales del arrendamiento es precisamente para subsanar los vicios del arrendamiento y el orden jurídico permita garantizarle al inquilino una vida tranquila por los años que le marca el contrato de arrendamiento" (8).

(7) "Diario de los Debates de la Cámara de Diputados" citado. --- pág. 107.

(8) Ibidem. pág. 115.

Suficientemente que fué discutido el Proyecto de Decreto - que nos ocupa, se sometió a la votación de los miembros de la Cámara, se computaron 307 votos en pro y 17 en contra, teniéndose - por aprobado en lo general y en lo particular el presente Proyecto de Decreto que nos ocupa; pasó al Senado para su aprobación, - en fecha 18 de diciembre de 1984; aprobación realizada por la Cámara de Diputados en el período ordinario correspondiente a la -- LII Legislatura.

En la sesión pública ordinaria celebrada el 28 de diciembre de 1984 en la Cámara de Senadores, habiendo una asistencia de sesenta ciudadanos Senadores para constituir quórum se pasó para -- turno de análisis a esta H. Cámara de Senadores la Minuta con Proyecto de Decreto de reformas y adiciones a diversas disposiciones relacionadas con inmuebles en arrendamiento, aprobadas por la Cámara de Diputados.

Después de analizar el Proyecto de Decreto por los ciudadanos Senadores se procedió a la discusión del mismo, y haciendo -- uso de la voz el C. Senador Palacios Alcocer Mariano manifestó - que el dictamen a discusión fundamenta las propuestas de reforma y adición a catorce ordenamientos jurídicos que tocan perpendicular o tangencialmente la situación jurídica del arrendamiento de inmuebles para habitación. Se procura que los preceptos del Capítulo IV, Título Sexto de la Segunda Parte del Libro IV del Código Civil, regulen el fenómeno con las características de ser disposiciones de orden público e interés social y consecuentemente irre-

nunciables; se establece el principio de duración mínima en la vigencia de los contratos, a la vez de dar un tope al monto de las rentas en base al incremento experimentado durante el último año; por salario mínimo, se prescribe que la renta deberá estipularse en moneda nacional, que los contratos se otorgarán por escrito y se registrarán ante el Departamento del Distrito Federal, y se reconocen al inquilino los derechos de preferencia para la recontratación del inmueble, así como del tanto para el supuesto de que el propietario deseara vender la finca en cuestión (*).

En materia adjetiva se establece la instancia conciliatoria como acto procesal obligatorio previo al juicio, y se recoge el principio de oralidad como base del procedimiento, al tiempo de restringir la competencia de los Juzgados de Paz, impidiéndoles que conozcan de las controversias que se susciten en esta materia, creándose para el efecto los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario.

Se da competencia a la Procuraduría Federal del Consumidor para que proteja los derechos del arrendatario y recuperar los pagos excesivos de las rentas legalmente convenidas; se establece un régimen de excepción para facilitar la conversión de inmuebles arrendados en inmuebles en condominio sin necesidad de licencia, autorizaciones o permisos adicionales y se simplifica la tramitología administrativa para la obtención de licencias de construc-

(*) "Diario de los Debates de la Cámara de Senadores" LII Legislatura Año III. Tomo III. No. 46. 1984. pág. 5.

ción de viviendas de interés social destinadas al arrendamiento, exentándolas del pago de todo derecho se prevee el otorgamiento de certificados de promoción fiscal, equivalentes al quince por ciento del valor de los materiales utilizados en la construcción; se dan importantes beneficios a la enajenación de inmuebles cuando el importe de las operaciones se destine a la construcción de nuevas viviendas de tipo medio e interés social para arrendamiento, quedando exentas del pago del Impuesto Sobre la Renta; y se aumentan considerablemente los estímulos fiscales referentes a la no acumulación hasta del noventa por ciento de los ingresos percibidos por concepto de renta de inmuebles para habitación dentro del ingreso global de los causantes.

Como puede observarse con el cúmulo de disposiciones propuestas se dá un importante paso en la regulación jurídica del arrendamiento de inmuebles para habitación. Sería ingenuo suponer que con la aprobación del dictamen podría devenir la súbita solución del complicado retraso social que significa la falta de viviendas dignas y decorosas para todos los mexicanos como lo dispone de manera pragmática nuestra carta fundamental; pero en cambio se logra restringir el abuso, la arbitrariedad y la anarquía al dar un primer paso en lo que debe ser un proceso acelerado gradual en la obtención de mejores niveles de vida para los mexicanos y en un reparto más equitativo de la riqueza y sus beneficios sociales.

Se trata de una iniciativa de la cámara colegisladora, empeñada en resolver con criterios de equilibrio y justicia este com-

plicado fenómeno de la sociedad capitalina, y al tiempo de incluir novedosos derechos al inquilino, contiene una serie de medidas de aliento fiscal para propiciar un mayor caudal de recursos-públicos sociales y privados destinados a incrementar la oferta de la vivienda.

Toda vez que no hubo mayor discusión se tomo la votación y aprobado en lo general y en lo particular por 55 votos pasó al ejecutivo de la Unión para los efectos constitucionales.

Para continuar con el estudio de las disposiciones de orden público procederemos a estudiar el mismo, cabe señalar lo difícil que resulta la determinación del concepto de "orden público" ya que presenta tan graves dificultades tanto en su aspecto puramente teórico como en su aplicación práctica, sobre todo el juzgador tropieza cotidianamente en su constante labor tendientes a resolver los litigios cuando necesita precisar si las normas legales invocadas ostentan o no el carácter de "normas de orden público"- y es que la idea de "orden público" que tiene perfiles tan vagos no ha logrado comprenderse en una definición ni fundarse en un criterio certero, claro e invariable que fije su esencia misma para calificar conforme a ella todas las disposiciones legales y así parece ser que el orden público es un enigma indecifrable, una incógnita que difícilmente puede despejarse con propensión de generalidad. La importancia de poder conceptualizar el orden público se ha registrado no solo en la legislación, pues cabe señalar que ni en la Cámara de Diputados ni en el seno de la Cámara -

de Senadores de nuestro Congreso se ha podido llegar a tal fin, y únicamente se han concretado a enunciarlo como si el concepto estuviese ampliamente conocido, de igual manera en la doctrina existe actualmente amplia discrepancia en el concepto del "orden público", así pues la Jurisprudencia deja mucho que desear sobre el particular; de esta manera podemos concluir que existe un concepto de "orden público" al que llamaríamos concepto intuitivo del "orden público" el cual es incapaz de externarse en criterio general que lo explique y comprenda haciéndolo aplicable a todos los casos en general, a lo más se ha llegado a especular sobre el concepto de "orden público" tanto en la doctrina como en la Jurisprudencia formulando hipótesis más o menos generales en que determinados tipos de leyes presentan el carácter de "orden público", -- así la Suprema Corte de Justicia en diferentes tésis jurisprudenciales ha establecido casos generales en que se versa dicho orden; así pues nuestro máximo tribunal ha dejado en libertad y aptitud a sus inferiores jerárquicos sobre todo a los jueces de Distrito para determinar o no, en cada caso concreto, la presencia del orden público en las leyes que se debaten.

En la doctrina reina una gran confusión acerca de lo que debe entenderse por orden público, pues cada tratadista que se ha ocupado de esta materia parte de un diferente punto de vista para expresar la idea respectiva sobre todo en el campo del Derecho Internacional Privado, en él casi todos los autores convienen en afirmar que la aplicación de la Legislación Positiva Extranjera dentro de un país debe ser excluida cuando lesione dicho orden. --

Sin embargo aún no se descubre una idea clara y exhaustiva sobre el orden público que viniese a revelar su esencia, ya que los juristas se concretan a dar este concepto por supuesto y conocido; así el mismo Niboyet ha expresado que "lo que hoy es orden público no lo será quizá dentro de algunas semanas o de algunos - - - años" (9).

Las dificultades que presenta la definición de "orden público" se ponen de manifiesto, por otra parte si se toma en cuenta - que su contenido queda sujeto a la acción del tiempo y a las modalidades del espacio como categorías condicionantes; de ahí que el concepto de orden público no haya rebasado los límites de la intuición o del sentido común, y a pesar de que el orden público parece constituir la llave de tantos problemas jurídicos, y que están a menudo la última ratio del juez, ni su sentido, ni su alcance, ni su legitimidad ha podido concretarse.

Podría decirse que cada autor tiene su propia idea de orden público; así tenemos que para Mancini "el orden público depende - exclusivamente de la voluntad del Estado y comprende todas las leyes necesarias para proteger al Estado de sus enemigos interiores y exteriores, los principios superiores de la moral humana y social, las buenas costumbres, los derechos primitivos inherentes a la naturaleza humana, y las libertades a las cuales ni las insti-

(9) "Principios de Derecho Internacional Privado" Trad. Andrés Rodríguez. Editorial Nacional. México 1974. pág. 46.

tuciones positivas, ni ningún gobierno, ni los actos de la voluntad humana podrían aportar derogaciones válidas y obligatorias para esos estados y el orden económico" (10).

Pillet emite una idea más aceptable de "orden público", al afirmar que "El papel del Estado en nuestras sociedades modernas es doble,... concentra en él y representa necesariamente los intereses de la comunidad, y además es el tutor de los intereses particulares. Las leyes que corresponden a la primera de dichas tareas son las leyes de orden público del Derecho Internacional, es decir las que conciernen sobre todo a la comunidad, las que benefician igualmente a todos, las que están escritas en interés de todos y no solamente en interés de cada uno en este orden de ideas será fácil saber si una ley de índole privada es o no de orden público, y para ello habrá que consultarse a quién beneficia su aplicación, si beneficia en cada caso a ciertas personas determinadas, con exclusión de las demás, la ley es de orden privado; si por el contrario, se puede considerar que beneficia a todo mundo o a cualquier persona la ley es de orden público" (11).

Por otra parte Valery, anotando un método enunciativo de las hipótesis legales de orden público, asevera que: "este carácter lo ostenta toda norma jurídica que persigue cualquiera de es-

(10) Mancini, citado por Burguá Ignacio. "Dos estudios jurídicos" Editorial Porrúa, S.A. México. 1953. pág. 67.

(11) "Tratado Práctico de Derecho Internacional Privado" U.N.A.M. México. 1978. pág. 43.

tas finalidades: la cosa pública, es decir la seguridad interior- y exterior del Estado, la conservación de la actual forma de go- bierno, la tranquilidad del país, la organización administrativa, la tutela de las buenas costumbres o los principios tradicionales de la moral, la protección de los derechos individuales a la vida, a la salud, a los bienes, al pensamiento, al trabajo, etc.", agre ga además que "las normas de orden público se reconocen por el -- fin que se propuso el legislador al dictarlas y porque su viola-- ción está generalmente sancionada por ellas mismas, mediante la - previsión de una penalidad o de la nulidad de los actos que se -- realicen en su contravención" (12).

"En el Derecho Privado podría decirse que son normas de or- den público las que se proponen mantener la estabilidad de insti- tuciones fundamentales, como la familia, la capacidad de las per- sonas, los derechos reales y en general las que se dirigen a ase- gurar la libertad contractual y aunque para ello se la limite re- sultando esto algo paradójico, considerando nulos a los contratos que no se ajustan a las limitaciones legales" (13), de esta mane- ra expresa Bielsa Rafael su opinión sobre el concepto de "orden - público".

Quintín Alfonsín nos dice que "el orden público es absoluta- mente estatal, en el sentido de que recoge su contenido y su vali

(12) Citado por Burgoa Ignacio. Dos Estudios Jurídicos. pág.68.

(13) "Compendio de Derecho Administrativo" Roque de Palma Editio-- rial. Buenos Aires, Argentina. pág. 384.

dez del derecho estatal; es un instituto jurídicamente libre porque el Estado lo maneja a su voluntad y sus disposiciones son actuales puesto que varían con la voluntad del Estado" (14).

El Doctor Burgoa Ignacio afirma que "el criterio de calificación que se ha esbozado y cuya imperfección no desconocemos, -- sirve para constatar si, atendiendo a su causa final inmediata y directa (motivación y teleología) una norma jurídica determinada debe o no reputarse de orden público; y como dicha causa tiene -- una naturaleza, trascendente u objetiva, dado que se registra en la vida social misma, su ponderación es susceptible de formularse no únicamente por el legislador, sino también en cada caso concreto, por el juzgador, de tal suerte que no basta, como índice absolutamente certero y apodíctico, que una ley se auto-titule de orden público para que por modo ineluctable se le atribuya necesariamente este carácter, sino que es menester que los fines directos e inmediatos por ella perseguidos propendan a satisfacer una urgencia colectiva, a procurar un bienestar social o evitar un -- mal a la comunidad" (15).

Para continuar con el estudio del "orden público" cabe señalar algunas tesis jurisprudenciales en relación con el tema, y en este sentido la Suprema Corte de Justicia de la Nación advierte -- en su tesis número 747 del Apéndice al Tomo XCVII del Semanario --

(14) Citado por Burgoa Ignacio. ob. cit. pág. 67

(15) Ob. cit. pág. 85.

Judicial de la Federación, establece:

"Si bien es cierto que la estimación del orden público en principio corresponde al legislador que la hace valer al dictar una ley, no es ajena a la función de los juzgadores apreciar su existencia en los casos concretos que se les someten para su resolución. Resulta pues indudable que los jueces, en casos determinados, pueden calificar y estimar la existencia del orden público con relación a una ley y así no podrán declarar éstos, que no siendo ya aplicable una ley en los conceptos que la informaron por cuestión de orden público, conserve aún ese carácter y que subsisten sus finalidades".

A continuación y de acuerdo con el estudio de la presente tesis y en relación al criterio de la Suprema Corte de Justicia sobre la prórroga del contrato de arrendamiento de casa habitación y en la inteligencia de que el derecho preferencial de la prórroga encuadrado en el artículo 2448-C del Código Civil y por virtud del cual la prórroga del contrato de arrendamiento se considera como una disposición de las llamadas de orden público e interés social, a continuación se transcriben diversas tesis aisladas concernientes a dilucidar sobre la prórroga del contrato de arrendamiento para casa habitación; tesis que han aflorado después de las reformas del 7 de febrero de 1985.

"ARRENDAMIENTO, LOCAL DESTINADO A COMERCIO. PRORROGA RENUNCIABLE.

La consideración del juez en el sentido de que es improcedente la prórroga del plazo del arrendamiento de un local destinado a comercio, porque en el contrato base de la acción el inquilino renunció expresamente ese derecho que confiere el artículo - - 2485 del Código Civil para el Distrito Federal, es correcta, pues la circunstancia de que la localidad arrendada para comercio produzca al inquilino los ingresos con los que satisface sus necesidades alimenticias y las de su familia no constituye una situación de las previstas como de orden público e interés social por el Capítulo IV del Título Sexto del código en cita y, por tanto, la prórroga del contrato de mérito si es renunciable".

Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito.

Amparo Directo 3005/88. Amado Godínez Ramírez, 13 de octubre de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Victor Manuel Islas Domínguez, Secretario: Roberto A. Navarro Suárez.

"ARRENDAMIENTO, JUICIOS ARBITRALES EN MATERIA DE. SON PROCEDENTES.

De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 2448 del Código Civil del Distrito Federal, las disposiciones del capítulo que regula los contratos de arrendamiento de casas habitación, son de orden público, de interés social e irrenunciables; sin embargo, para el trámite de un juicio sobre contratos de esa índole, y a -

efecto de precisar si el mismo puede ser o no resuelto por medio de un arbitro, debe analizarse lo que dispone el artículo 615 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, en el que se establecen los casos que no se pueden comprometer en arbitros y que son: el derecho a recibir alimentos, los divorcios, excepto en cuanto a la separación de bienes y a las diferencias puramente pecuniarias, las acciones de nulidad de matrimonio, las concer-- nientes al estado civil de las personas, con la excepción conteni da en el artículo 339 del Código Civil y los demás casos en que - lo prohíba expresamente la ley; sin embargo, en las disposiciones relativas a los juicios de arrendamiento no existe prohibición al guna para que en los casos a que se refieren, puedan dirimirse -- las controversias mediante juicio arbitral y al no estar prohibi das expresamente en la ley, la procedencia del juicio arbitral, - en esos casos, esta ajustada al derecho".

Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Cir-- cuito.

Amparo en revisión 1163/87. Quejoso: Francisco Javier San-- chez Sosa, 17 de marzo de 1988. Ponente: José Rojas Aja. Secretaria: Francisco Taboada González.

"ARRENDAMIENTO DE LOCALES DIVERSOS A CASA HABITACION, LAS - NORMAS QUE REGULAN LOS JUICIOS ACERCA DE, NO SON LEYES PRIVATI-- VAS.

Las normas aplicables en relación con el procedimiento de - controversia sobre arrendamiento de local diverso a casa habita--

ción, no son leyes privativas, en tanto que son disposiciones vigentes, que tienen las características de generalidad y abstracción, pues se aplican por igual a todas las personas que tengan arrendamientos de local comercial o industrial; tampoco lo es la regulación de los recursos por cuantía, ya que se da por igual a todos los que arrienden en cuantía inferior a ciento ochenta y dos veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal. La distinción del trato de los arrendamientos de casa habitación y los otros contratos de locación, la hizo el propio legislador sobre la base de que los primeros son de orden público y los reguló por un capítulo especial, en tanto que para los otros, los conservó dentro de los mismos lineamientos, solo modificando la cuantía en cuanto al monto de la renta para regular la procedencia del recurso de apelación, pero sin perder su generalidad y abstracción la norma".

Tercer Tribunal Colegiado del Primer Circuito en Materia Civil.

Amparo Directo 3698/88. Dolores Peña de Hernández. 8 de diciembre de 1988. Unanimidad de votos.

"ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACION. OPORTUNIDAD DE HACER VALER LA PRORROGA DEL CONTRATO DE (REFORMAS PUBLICADAS EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION DEL 7 DE ENERO DE 1985).

Si bien es cierto que en términos del artículo 2448 del Código Civil, las disposiciones relativas al arrendamiento de fin-

cas urbanas destinadas a la habitación, son de orden público e interés social, la frase que emplea el artículo 2448-C del citado ordenamiento "...a voluntad del arrendatario..." no significa que en cualquier tiempo esté en posibilidad de reclamar la prórroga del contrato de arrendamiento, sino tan solo que queda a su libre albedrío reclamarla o no, pero si lo hace deberá ejercitarla oportunamente, es decir, antes de que concluya el plazo de su duración".

Primer Tribunal Colegiado del Primer Circuito en Materia Civil.

Amparo Directo 3281/87. Yolanda Cavero Huerta. 12 de febrero de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Eduardo Lara Díaz.

"ARRENDAMIENTO PARA CASA HABITACION, ARBITRAJE EN EL. NO PUEDE HABER A PARTIR DE LA REFORMA Y ADICIONES AL ARTICULO 2448 DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, DEL 7 DE FEBRERO DE 1985.

Cualquier pacto arbitral que signifique renuncia a los derechos del inquilino, estando en vigor la reforma y adiciones al artículo 2448 del Código Civil para el Distrito Federal, se tendrá por no válido, ya que de acuerdo con dicho precepto reformado y adicionado, sus disposiciones son de orden público e interés social y por lo tanto irrenunciables, de tal manera que cualquier estipulación en contrario, se tendrá por no puesta".

Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito.

Amparo en revisión 37/88. Jorge Cadenas Fernández. Marzo 14 de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: José Joaquín Herrera Zamora. Secretario: Cesar Augusto Figueroa Soto.

PRECEDENTE: Amparo en revisión 112/87. José Luis Cruz. 25 de noviembre de 1987. Unanimidad de votos. Ponente: Ignacio M. -- Cal y Mayor Gutiérrez. Secretario: César Augusto Figueroa Soto.

"ARRENDAMIENTO POR TIEMPO INDEFINIDO. REFORMAS DE ORDEN PUBLICO. EL TERMINO ESTABLECIDO POR EL ARTICULO 2478 DEL CODIGO CIVIL SI ES RENUNCIABLE POR NO SER DE ORDEN PUBLICO.

Si bien el artículo 2448 del Código Civil establece que las disposiciones contenidas en el Capítulo IV, Título Sexto, son de orden público e interés social, no debe incluirse en dichas disposiciones el diverso artículo 2478 del mismo ordenamiento legal, - pues resulta inexacto que las normas especiales respecto de la -- terminación de arrendamiento por tiempo indefinido deban considerarse como cuestiones de orden público, en virtud de que atendiendo a lo establecido por el artículo 6° del propio código sustantivo, solo pueden renunciarse los derechos privados que no afecten directamente al interés público cuando la renuncia no perjudique derechos de tercero; en tal sentido el término de dos meses a que se refiere el citado artículo 2478, si es legalmente renunciable porque no encuadra en las limitaciones mencionadas y por fijarlo una disposición supletoria y no de orden público ni interés so---cial, ya que ese precepto no se localiza dentro del Capítulo IV - del Título Sexto, Libro IV, Segunda Parte del Código Civil, sino-

en el Capítulo VII de la misma parte que no es de orden público".

Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito.

Amparo Directo 2382/88. Rafael Moreno Paz. 30 de septiembre de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: José Joaquín Herrera Zamora. Secretario: Manuel Baraibar Constantino.

El orden público está previsto en el Código Civil vigente para el Distrito Federal, ya que existen preceptos que mencionan el orden público, expresa o tácitamente, a continuación mostraremos como el artículo 6° del ordenamiento citado establece los límites de la autonomía de la voluntad la cual se encuentra limitada por leyes de interés público, así, dice el precepto: "La voluntad de los particulares no puede eximir de la observancia de la ley, ni alterarla, ni modificarla. Solo pueden renunciarse los derechos privados que no afecten directamente al interés público, cuando la renuncia no perjudique derechos de terceros." En el artículo 8° se establece: "Los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas o de interés público serán nulos, excepto en los casos en que la ley ordene lo contrario". El Código Civil citado establece en el artículo 1795 que: "El contrato puede ser invalido: ... III. Porque su objeto, su motivo o fin, sea ilícito". Y en este orden de ideas complementa la idea el artículo 1830 del mismo ordenamiento al decir que: "Es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres". De igual manera el artículo 2448 señala que: "Las dispo

siciones 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".

Con lo anterior se concluye el análisis de las disposiciones de orden público que se relacionan estrechamente con la materia del arrendamiento y en especial con la prórroga del contrato de arrendamiento para casa-habitación, cabe señalar que de las tesis jurisprudenciales citadas, algunas, no obedecen a los contratos de arrendamiento de casa-habitación, pero sirven para que de una manera clara se señale el límite del "orden público", es decir de la aplicación de sus disposiciones.

2. DISPOSICIONES DE INTERÉS SOCIAL

Uno de los variados intereses que demandan protección jurídica es sin duda el interés social, así pues podemos decir que los hombres tratan de asegurar la realización de valores cuyo complemento consideran indispensable en la vida social, de esta manera en todo orden jurídico en general y en toda norma jurídica en particular se encuentra como inspiración determinados valores, es decir tratan de proteger lo que los hombres de una cierta sociedad consideran como justo; de este modo el derecho se inspira en valores como la justicia, la equidad, el bien común, etc., y se considera que está justificado en la medida que cumpla las exigencias de tales valores hasta donde sea humanamente posible, no obstante el derecho nace originalmente en la vida humana para satis-

facер el déficit de certeza y seguridad en determinadas relaciones sociales que son consideradas de máxima importancia, la regulación jurídica es el medio especial en el cual se obtiene la seguridad social.

Al respecto nos dice Recasens Siches Luis, "La variadísima multitud de intereses que demandan protección jurídica podría reducirse a dos tipos: intereses de libertad, estar libre de interferencias, de obstáculos, de ataques, de peligros, en una serie de aspectos de la vida formal y espiritual, individual y social; e intereses de cooperación, obtener la ayuda o asistencia de - - otras personas individuales o colectivas, privadas o públicas, para la realización de varios fines humanos que no pueden ser cumplidos o que al menos no pueden ser cumplidos suficientemente sin dicha colaboración. A las categorías de cooperación y libertad se reducen todos los intereses humanos que demandan protección jurídica, y unas veces el derecho actúa como cerca defendiendo el ámbito de la libertad contra las intromisiones a que está expuesta, y otras veces actúa como bisagra o engranaje que articula la actividad de dos o más individuos" (16).

A continuación se detalla un cuadro de los intereses humanos que merecen protección jurídica:

(16) "Tratado General de Sociología" Editorial Porrúa, S.A. México. 1982. pág. 589.

- a) Intereses individuales.- Los cuales comprenden los relativos a la personalidad, a la vida, a la integridad corporal, salud, libertad frente a la coacción o al engaño, libertad de domicilio, de tránsito, de contratación, libertad de creencia, de -- opinión, libertad de trabajo, etc. pero cada uno de esos intereses tropieza a veces con otros también reconocidos lo cual -- enmarca su limitación.
- b) Intereses públicos.- Quedando en este lugar los intereses eminentemente del Estado y de su actividad política.
- c) Intereses sociales.- En este lugar encontramos por ejemplo, la paz, el orden, la seguridad general, el bien común, dando lugar este último a graves problemas, ya que al haber interferencia con intereses individuales se crea el conflicto, pues en cada caso uno u otro se considera de igual jerarquía y pretende ser superior el uno sobre el otro.

Hablando de contratos, Serra Rojas Andrés nos dice: "El contrato administrativo está dominado por las exigencias del servicio público sin intereses particulares que puedan interferirlo. - No son voluntades desiguales las que intervienen, sino intereses-desiguales, el interés general que debe prevalecer sobre el interés privado" (17).

En este orden de ideas debemos considerar que el interés ge

(17) "Derecho Administrativo" Tomo II. Editorial Porrúa, S.A. 2a. edición. México. 1981. pág. 1065.

neral del que nos habla A. Serra Rojas, no es otro sino el interés público, ya que este autor lo cita indistintamente al decirnos que el Estado debe proteger el interés público de la colectividad. La ley limita día con día la voluntad particular por la necesidad de proteger intereses colectivos de los particulares, sin perder de vista que la idea de "interés público" se encuentra estrechamente vinculada al concepto de "orden público"; de este modo el Doctor Burgoa Ignacio define el interés social, diciendo -- que: "el interés social se traduce en cualquier hecho, acto o situación de las cuales la sociedad puede obtener un provecho o una ventaja o evitarse un trastorno bajo múltiples y diversos aspectos, previniéndose un mal público, satisfaciéndose una necesidad colectiva o lográndose un bienestar común" (18).

En este orden cabe decir que el interés de la sociedad es un interés de contenido eminentemente humano y así, el Estado tiene como elemento humano a la sociedad en general, y así los intereses del Estado deben ser los mismo intereses sociales, no puede haber contraposición entre la sociedad y el Estado ya que la sociedad es uno de los elementos substanciales del mismo, de tal suerte que cuando el Estado está interesado en alguna materia, cualquiera que sea, en este caso el arrendamiento, es beneficio de todos y cada una de las partes como miembros individuales que componen el elemento humano.

(18) Ob. cit. pág. 111.

Cabe hacer la distinción como aclaración de que no es posible identificar a los intereses del Estado o intereses sociales - con los intereses gubernamentales, ya que bajo el supuesto contrario, se caería en el error de confundirlos. Ahora bien se dice -- que solo los hombres pueden ser sujetos de intereses, y por lo -- tanto es imposible concebir que el Estado tenga intereses suyos - que no sean intereses humanos, pareciendo así que el Estado tuviese intereses propios. Pero hablando jurídicamente se puede hablar de bienes del Estado o de intereses del Estado; pero desde el punto de vista de la realidad, el pretendido interés colectivo del Estado se resuelve invariablemente en intereses individuales y -- ello no solo en el sentido de que de hecho los individuos son los que se benefician de las medidas tomadas por el Estado en vista del interés nacional, sino también por el motivo de que la actividad estatal cuando se ejerce, no puede tener otro fin que dar satisfacción a los intereses de sus miembros, que son los verdaderos destinatarios del interés social.

De este modo debemos comprender que el hecho de oponer el interés colectivo al interés particular es válido, ya que el Estado puede oponer y operar como defensor de ciertas clases sociales o grupos de una categoría especial (ejemplo; trabajadores, inquilinos, etc.) manteniendo de esta manera el equilibrio entre los intereses. De las consideraciones antes expuestas se deduce que el interés social se identifica con el interés del pueblo; la idea de "interés social" impone la conclusión de que tal concepto constituye el substratum de la causa final de las normas de "or--

ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA

den público" es decir, constituye su motivación real; por ende toda disposición jurídica que ostente el carácter de orden público es a su vez por modo concomitante de interés social.

De lo anterior se desprende que el interés social es casi - por regla general factor coadyuvante del orden público y tanto como la Jurisprudencia como la Doctrina descansan en esta idea tal y como lo hace la ley que como recordaremos en este instante, el proceso de las reformas al Código Civil en lo conducente a determinar que las disposiciones del Capítulo IV Título Sexto que lleva por nombre del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación es de orden público e interés social, de nuevo se caen en la inercia de contemplar inseparablemente a tales conceptos. - Cabe señalar que tanto la Cámara de Diputados, como la Cámara de Senadores jamás hacen distinción de dichos conceptos y simplemente encontramos que los mencionan como si esos conceptos ya estuviesen perfectamente definidos. Creo de interés, hacer hincapié - en que la Jurisprudencia entremezcla dichos conceptos en su tesis y en particular en sus tesis recientes que versan sobre disposiciones en materia de arrendamiento contempladas en las reformas - al Código Civil de fecha 7 de febrero de 1985, estudiadas en el - punto anterior por lo que se hace la observación de que todas y - cada una de las disposiciones contenidas en el Capítulo IV del Titulo Sexto de la Segunda Parte del Libro Cuarto del Código Civil; - son de orden público e interés social, con lo que se suma a los - criterios de enmarcar al "orden público" y al "interés social" como elementos inseparables concomitantes; por lo que con estas conclu

siones se termina el estudio del presente punto relativo a las -- disposiciones de interés social; haciendo hincapié en que tales -- son contempladas en la ley conjuntamente de manera tácita o expressa.

Además de lo anterior nunca debemos pasar por alto que la -- Ley les otorga a las disposiciones de "orden público" e "interés--social" el calificativo de irrenunciables, aún cuando ambas par--tes así lo desearan puesto que en este caso tales normas por su -- propia naturaleza se consideran irrenunciables, puesto que son un freno a la autonomía de la voluntad, tema que será motivo de un -- estudio en temas subsecuentes de la presente tésis que se elabo--ra.

3. **ALGUNAS OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR**

Debemos entender que el estudio del presente punto se refiere a algunas de las consecuencias jurídicas del contrato de arren--damiento, es decir las obligaciones del arrendador frente al ----arrendatario, y los derechos de este último, derivados de la relación arrendaticia, en este orden mencionaremos las obligaciones -- más importantes del arrendador:

- a) La primera obligación del arrendador es entregar la cosa obje--to del contrato que se encuentra contemplada en el artículo -- 2412 fracción I y 2413 del Código Civil, que nos dicen respec--

tivamente:

Art. 2412.- "El arrendador está 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 conve
nido; y si no hubo convenio expreso, para aquél a que por
su misma naturaleza estuviere destinada".

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

En este orden de ideas el arrendador está obligado a entre-
gar la cosa objeto del contrato, para que el arrendatario la use
y goce en los términos convenidos o conforme al destino al que na
turalmente está destinada, en nuestro caso la localidad deberá es
tar destinada única y exclusivamente para habitación, y el solo -
hecho de que se llegase a variar el uso del inmueble arrendado da
ría motivo a la rescisión del contrato de arrendamiento, cabe se-
ñalar que en ningún momento se dice que esta obligación sea deri-
vada de la obligación previa de conceder el uso o goce de la cosa,
antes de la entrega de la misma; es decir primero es necesario --
que se entregue la cosa que posteriormente pueda ser usada y goza
da. Ahora bien la entrega de la cosa debe ser precisada, esto es-
que debe decirse dónde y cuándo se entregará la cosa, a lo que --
por regla general debe atenderse a la voluntad de las partes, y a
falta de pacto expreso y si nada se convino al respecto, el arren

dador deberá entregar la cosa tan pronto sea requerido por el - - arrendatario, entrega que debe ser inmediata; y en relación con - el lugar donde debe entregarse la cosa, es decir el inmueble a--- rrendado, sale sobrando cualquier estipulación, se podría reali-- zar en relación a la entrega jurídica, pero no real de la cosa, - puesto que el lugar de la entrega es lógicamente el lugar de la - ubicación del inmueble materia del arrendamiento, debe hacerse no tar que la entrega de la cosa implica que ésta debe ser con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido por las partes o para aquél a que naturalmente está destinada.

b) Otra de las obligaciones del arrendador es la de transmitir el uso y goce temporal del inmueble arrendado, es decir la obliga ción primordial después de la entrega de la cosa es la de con- ceder el uso y goce temporal del inmueble materia del contrato de arrendamiento, de aquí se desprende que estamos hablando de- una obligación de dar, perfectamente contemplada en el artícu- lo 2011 del Código Civil y aplicado supletoriamente el arrenda miento se adecúa de manera excelente;

Art. 2011.- "La prestación de cosa, puede consistir:

- I .-
- II .- En la enajenación temporal del uso o goce de cosa cierta;
- III.-"

c) El arrendador también se obliga a conservar la cosa arrendada- en el mismo estado durante todo el tiempo del arrendamiento, -

para el efecto deberá hacer las reparaciones que fueren necesarias para el funcionamiento del inmueble materia del arrendamiento, como son las reparaciones de instalaciones eléctricas, plomería, instalaciones de gas y en general todas las reparaciones a que se encuentre comprometido el arrendador en el texto mismo del contrato de arrendamiento; estas reparaciones son solo aquellas que tiendan a conservar la cosa para el uso convenido o aquél que por su naturaleza esté destinado; cabe mencionar que el arrendador no está obligado a realizar las reparaciones originadas por el uso normal del inmueble o por deterioros que culposamente o mediante dolo sean causados por el arrendatario, que regularmente son causados por las personas que habitan el inmueble, cuyos deterioros son causados de manera insignificante y los cuales deben de pagarse por la parte arrendataria de acuerdo con el artículo 2444 del Código.

- d) Garantizar el uso y goce pacífico del inmueble arrendado, durante todo el tiempo que dure el contrato de arrendamiento es otra de las obligaciones del arrendador y de esta manera se encuentra obligado a responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario como consecuencia de las perturbaciones -- que por vías de hechos o de derecho suyos sufra el arrendatario sin tener justificación legal; así mismo está obligado a la indemnización prevista para el caso de que el arrendatario sufra la evicción de la cosa arrendada, es decir del inmueble arrendado, cuando el arrendador mismo actúa de mala fé. Art. - 2412.

- e) Pagar las mejoras hechas por el arrendatario, es otra de las obligaciones del arrendador, para el caso de que éste se haya obligado a ello, si se trata de mejoras útiles y por culpa del arrendador se rescinde el contrato las pagará éste; y cuando el plazo del contrato es indeterminado y si se autorizó al arrendatario a realizar mejoras, y antes de éste quede compensado con el uso, de los gastos hechos, da el arrendador por concluido el arrendamiento, éste deberá pagar las mejoras aún cuando se haya estipulado que las mejoras quedasen a beneficio del inmueble arrendado. Art. 2423.
- f) Otra de las obligaciones que tiene el arrendador respecto del arrendatario, es la de pagar los daños y perjuicios originados al arrendatario para el caso de que no se respete el derecho del tanto y se enajene el inmueble arrendado a persona distinta del inquilino; o bien cuando el arrendador celebre nuevo contrato de arrendamiento, sin respetar la preferencia del arrendatario a renovar el contrato de arrendamiento sobre el mismo inmueble arrendado. Art. 2448-J.
- g) Se obliga el arrendador a no estorbar ni embarazar de ninguna manera el uso de la cosa arrendada, es decir del inmueble dado en arrendamiento para vivienda, con la excepción válida y lógica que es la molestia por reparaciones urgentes e indispensables para el uso o destino del inmueble, tal y como lo previene el artículo 2412 fracción III y 2414 del Código Civil.

h) El arrendador debe responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos que - - traña en el inmueble arrendado antes de la celebración del contrato, de acuerdo con el contenido de los artículos 2412 fracción V y 2421 del Código Civil; siendo únicamente responsable el arrendador cuando:

1.- Los vicios o defectos sean ocultos, es decir que no estén a simple vista.

2.- Que los vicios los desconociera el arrendatario antes de la celebración del contrato.

3.- Que los vicios hagan la cosa impropia para el uso convenido, o del destino natural de la cosa dada en arrendamiento.

i) Se obliga el arrendador a pagar al arrendatario los daños y -- perjuicios, tratándose de contrato de arrendamiento sobre casa habitación, cuando el arrendador no realice las obras que ordene la autoridad sanitaria respectiva, mismas que se consideren como necesarias para que el inmueble arrendado sea habitable e higiénico, de acuerdo con el artículo 2448-B y 2449 del Código Sustantivo.

j) El arrendador se encuentra obligado a otorgar por escrito el - contrato de arrendamiento respectivo (tratándose de casa habitación) mismo que debe contener en su mismo texto por lo menos lo siguiente:

I .- Nombres del arrendador y arrendatario.

II .- La ubicación del inmueble.

III.- Descripción detallada del inmueble.

- 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.

Cabe señalar que el arrendador debe señalar todas las demás obligaciones contraídas en el contrato de arrendamiento; además de transcribir íntegramente todas y cada una de las disposiciones contenidas en el Capítulo IV Título Sexto de la Segunda Parte del Libro Cuarto del Código Civil para el Distrito Federal. Art. 2448-L.

- K) EL arrendador debe registrar el contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal, y acto seguido entregar copia del mismo al arrendatario una vez que se encuentra registrado, de acuerdo con lo estipulado por el artículo 2448-G del Código Civil; es de observarse que en este artículo se encuentra evidenciada una laguna legal - puesto que jamás nos indica cuál es la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal y en este orden de ideas sería absurdo pensar que dicha autoridad sea el Registro Público de la Propiedad, ya que los registros de los contratos de arrendamiento que entran el supuesto contemplado por el artículo 3042 del código sustantivo en su fracción III, solo se refiere a los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles cuya duración sea por un período mayor de seis años, y aquellos-

en que haya anticipos de rentas por más de tres años. De lo anterior se desprende que dicha institución no es la indicada -- por el legislador, pues en la vida diaria es poco común o más bien rara vez encontramos celebración de contratos de arrendamiento para esa habitación con un término de más de seis años, siendo que por lo regular son de un año de duración prorrogables a voluntad de las partes o del arrendatario.

- l) El arrendador está obligado a contratar como tiempo mínimo del arrendamiento, tratándose de inmuebles destinados para casa habitación, el plazo de un año de acuerdo con los artículos - - 2448-C del Código Civil, y a conceder una prórroga del mismo contrato hasta por dos años más siempre y cuando lo solicite el arrendatario y esté al corriente en el pago de sus rentas.

- m) Se obliga el arrendador a pagar daños y perjuicios originados al arrendatario, cuando se trata de un contrato de casa habitación cuando el primero no respeta el derecho del tanto del arrendatario, en caso de que exista enajenación del bien arrendado. Art. 2448-I.

- n) El arrendador se encuentra obligado a preferir al actual arrendatario en el nuevo arrendamiento, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de sus rentas, según el artículo - 2448-I del Código Civil.

- ñ) El arrendador se encuentra obligado a dar aviso al arrendata--

rio, en caso de que el propietario desee vender la finca arrendada, precisando precio, términos, condiciones y modalidades de la compra-venta, para que el arrendatario haga uso o no del derecho del tanto. Art. 2448-I.

Después de haber señalado algunas obligaciones del arrendador es menester señalar que algunas de estas obligaciones podemos entenderlas como derechos del arrendatario.

4. ALGUNOS DERECHOS DEL ARRENDATARIO

Al hablar de las obligaciones del arrendador hacia el arrendatario, a contrariu sensu encontramos que son en cierta forma derechos del arrendamiento derivados de la relación contractual - existente entre las partes y de este modo quedan encuadradas como obligaciones del arrendador, sin perder de vista que se pueden -- considerar como derechos del arrendatario; ahora bien es de nuestro interés subrayar que existen otros derechos de la parte arrendataria que se denominan como tales y pudiesen llegar a considerarse obligaciones del arrendador, dependiendo el punto de vista con que se analicen, por lo que en el presente estudio podrían -- llegarse a considerar como ya expuestos, sin embargo es menester señalarlos ampliamente como derechos del arrendatario.

a) El artículo 2426 del Código Civil, señala que el arrendatario no está obligado a apagar la renta sino desde el día en que reciba la cosa arrendada, salvo pacto en contrario.

b) Asimismo , encontramos que el artículo 2431 del Código sustan-

tivo enmarca otro derecho del arrendatario, al decirnos que si por caso fortuito, fuerza mayor o por evicción se le impide el uso total de la cosa arrendada, tiene el derecho de no pagar la renta mientras dura el impedimento, y si dura más de dos meses podrá pedir la rescisión del contrato. En el primero de los casos nos encontramos un derecho de retención de rentas las cuales se cuasan y se siguen causando sucesivamente, pero en el segundo caso nos encontramos con un derecho distinto del de retención y que no se puede llamar de ese modo ya que en ese supuesto si hay impedimento por las causas descritas para el uso del inmueble, la ley dice que no se cuasarán rentas por el tiempo que dure el impedimento, es decir no se pueden retener las rentas puesto que éstas no se están causando.

c) Si solamente se impide el uso parcial del inmueble arrendado, el arrendatario, tendrá el derecho de pedir la reducción parcial de las rentas con el requisito de la cuantificación de la reducción de las rentas sea a juicio de peritos; y también si el impedimento dura más de dos meses, el arrendatario podrá optar por demandar la rescisión del contrato; es aplicable lo anterior y tendrá derecho a lo anteriormente señalado cuando por reparaciones se le impida el uso total o parcial del inmueble arrendado.

d) El arrendatario de igual forma tendrá derecho a la prórroga del contrato de arrendamiento, hasta por dos años más, siempre y cuando cumpla con los requisitos establecidos por la ley y

que de acuerdo con las reformas del 7 de febrero de 1985, quedaron encuadradas en el artículo 2448-C del Código Civil, que dice: "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 sus rentas".

De este modo encontramos que para la procedencia de la prórroga es necesario que se cumpla con los requisitos establecidos por la ley, mismos que son sine qua non y por tanto indispensables para su procedencia.

e) Otro de los derechos de gran importancia para el arrendatario es el derecho de preferencia contra otro interesado en el arrendamiento del inmueble, materia del contrato, cuando el arrendatario se encuentra al corriente en el pago de sus rentas de acuerdo con el contenido del artículo 2448-I del Código Civil, encontramos aquí que esta nueva disposición deja atrás a lo estipulado en el artículo 2447 del mismo ordenamiento que dice:

Art. 2447.- "En los arrendamientos que han durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene este derecho si está al corriente en el pago de sus rentas, a que en igualdad de condiciones se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento de finca".

Con lo anterior queremos pensar que este derecho preferen--

cial del arrendatario se encuentra o podría someterse a discusión para el caso de la aplicabilidad de un precepto y de otro; es decir, por una parte nos encontramos que el arrendatario goza de ese derecho sin importar la antigüedad que tenga en el arrendamiento del inmueble con el único requisito de que esté - al vencimiento del contrato al corriente en el pago de sus rentas y con ésto no debemos de perder de vista que el artículo - 2448-I del Código Civil se encuentra como un precepto de orden público y de interés social, y por tanto irrenunciable, y cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta, y en este orden de ideas, lo dispuesto por el artículo 2447 del Código Civil presenta contrariedad con el artículo 2448-I y sus requisitos de procedibilidad, en lo que se opone al artículo - mencionado salen sobrando, puesto que este artículo no se considera de orden público ni de interés social y por tanto, la aparición de este artículo en el Código Civil es obsoleta y únicamente puede utilizarse para retardar un procedimiento judicial, ya que no es posible que sus supuestos sean aplicables - en nuestro derecho que es ya de una tendencia enmarcada en el Derecho Social, y por tanto debe prevalecer lo dispuesto en el artículo 2448-I del código sustantivo.

- f) Continuando con los derechos del arrendatario, y como uno de los derechos de mayor importancia y trascendencia por la práctica en la vida diaria es el derecho de preferencia del tanto, para el caso de que el propietario desee vender la finca arrendada; dicho derecho se encuentra contemplado en el artículo --

2448-I del Código Civil que es repetitivo del artículo 2447 - del mismo código solo en lo conducente con su ejercicio, ya -- que éste queda sujeto a lo dispuesto por el artículo 2448-J - del mismo ordenamiento a lo que sus fracciones nos dicen:

- I .- En todos los casos el propietario deberá dar aviso en - forma indubitable al arrendatario su deseo de vender el inmueble, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la compra-venta.
- II .- El o los arrendatarios dispondrán de quince días para no tificar 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, quién- 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 de un diez por ciento.
- IV .- Tratándose de bienes sujetos al régimen de propiedad en condominio, se aplicarán las disposiciones de la ley de la materia.
- V .- Los notarios deberán cerciorarse del cumplimiento de este artículo previamente a la autorización de la escritura de compra-venta.
- VI .- La compra-venta y su escrituración realizada en contra--

vención 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 refieren las fracciones II y III de este artículo precluirá su derecho".

En relación con los artículos en los cuales se contempla el derecho del tanto del arrendatario, merece un comentario aparte, puesto que por ser una innovación en nuestra legislación, a la fecha ha originado diversos problemas de aplicabilidad, puesto que tal derecho es recogido como una disposición de orden público e interés social, y por lo mismo tal derecho debe ser respetado erga omnes, cuando el mismo ha sido ejercitado de acuerdo a las formalidades de ley; decimos que este derecho ha planteado una serie de problemas en la vida diaria porque el mismo ha entrado en algunas ocasiones en conflicto con el ejercicio del derecho del tanto de los copropietarios a que alude el artículo 950 del Código Civil, y se ha abierto la interrogante de ¿Quién es preferente para comprar el bien de que se trate, cuando tanto arrendatario como copropietario desean comprar el bien inmueble en cuestión, y a su vez quién tiene el mejor derecho para comprar?, la respuesta no nos la dá el Código Civil, y queda en manos de los jueces la cuestión a resolver, abriéndose de nuevo la interrogante de cómo-

va a resolver el juzgador si no hay disposición legal que resuelva el problema planteado y de la cuál se apoye el juez para resolver, y en todo caso causaría graves perjuicios a la parte que resultará perdedora en la controversia.

Debemos considerar que el arrendatario tiene un derecho que le concede la ley (artículo 2448-I, 2448-J) para adquirir el inmueble que habita; y el copropietario tiene un derecho real sobre una parte alcuota. De este modo, a mi parecer, considero que en este caso el copropietario es quien debe adquirir el inmueble, -- puesto que su derecho del tanto deriva de un derecho real, que es el de la propiedad, y de acuerdo con el contenido del artículo 950 del Código Civil; ahora bien el arrendatario debe tener el derecho del tanto solo cuando no se esté en el supuesto anterior, -- es decir que habiéndosele notificado al copropietario, éste rehusase ejercitar tal derecho, debiéndose insertar esta aclaración -- en los artículos conducentes al derecho del tanto de los arrendatarios, para cubrir la laguna legal existente en nuestra legislación.

5. DE LA NULIDAD EN ESTE CONTRATO

Para comenzar con el presente estudio, debemos decir que todo contrato es un acto jurídico, pero no todo acto jurídico es un contrato; de lo anterior se desprende que el contrato de arrendamiento es un acto jurídico, y por tanto es aplicable a él la figura jurídica de la nulidad, contemplada en nuestro Código Civil en

sus artículos 2224 y 2226; el tratadista Rojina Villegas Rafael - nos dice que la nulidad es:

"La existencia imperfecta de los actos jurídicos" (19).

Asimismo Alsina Hugo nos dice en relación con la figura que nos ocupa, que :

"La nulidad es la sanción por la cual la ley priva algún acto jurídico de sus efectos normales, cuando en su ejecución no se han guardado las formas prescritas para ello" (20).

De este modo, después de haber citado aquí algunas definiciones de la nulidad, me permito proponer que la nulidad en el contrato que nos ocupa no la enfoquemos como una nulidad generalizada, es decir, no enfocarla a una nulidad de todo el contrato de arrendamiento, puesto que en la práctica diaria esta situación poco acontece, sin descartar que un contrato de arrendamiento puede estar afectado de nulidad, ya sea absoluta, ya sea relativa, atendiendo a un vicio en la voluntad, en la formalidad, ilicitud en el objeto o incapacidad de las partes.

Sin embargo, quiero manifestar mi interés en demostrar que la nulidad solo afectaría algunas cláusulas constitutivas del contrato de arrendamiento cuando por supuesto, las causas de nulidad provengan con el nacimiento del contrato mas no después y tal es-

(19) Ob. cit. pág. 127.

(20) "Derecho Procesal" Tomo I. Editorial Ediar. Buenos Aires, Argentina. 1963. pág. 610.

el caso de las cláusulas contenidas en el texto mismo del contrato, que existiendo prohibición expresa de la ley en su inserción, aún se continúan formulando, y al efecto me refiero a las disposiciones de orden público e interés social, consagradas en el Código Civil, y que de su contravención resulta por consecuencia la nulidad como sanción.

El profesor Ortiz Urquidí se expresa diciendo:

"Sólo se anulan los negocios invalidos y se rescinden los válidos..."

"La causa de nulidad es siempre anterior o concomitante a la celebración del negocio, en tanto que la causa de rescisión es posterior a dicha celebración. Por ejemplo un contrato cualquiera que nace cumpliendo todos los requisitos de existencia y de validez, puede ser dejado sin efecto mediante la rescisión por que una de las partes incumpla las obligaciones contraídas. Vervigracia, que en un contrato de arrendamiento el inquilino deje de pagar las rentas, y en cuyo caso siendo la validez del negocio inobjetable, sus efectos se destruyen por una causa posterior que da origen a la rescisión. Precisamente porque la lesión se produce concomitantemente con la celebración del negocio es causa de nulidad y no de rescisión" (21).

(21) Ob. cit. pag. 592.

C A P I T U L O I I I

DE LA PRORROGA DEL CONTRATO DE CASA HABITACION

I. DIFERENCIA ENTRE PRORROGA Y TACITA RECONDUCCION

Para comenzar con el presente estudio, primeramente analizaremos a la tácita reconducción de los contratos de arrendamiento, por lo que procederemos a definir esta figura del arrendamiento, y en atención a lo que nos dice el Código Civil en su artículo -- 2486 en relación al particular, que:

"Si después de terminado el arrendamiento y su prórroga, si la hubo, continúa el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio, y este es rústico, se entenderá renovado el contrato por otro año".

Del mismo modo el artículo 2487 del ordenamiento citado establece que:

"En el caso del artículo anterior, si el predio fuere urbano, el arrendamiento continuará por tiempo indefinido, y el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato con arreglo a lo que pagaba".

Cabe mencionar que la tácita reconducción contemplada en -- los artículos anteriores se entiende en el sentido de que la mis-

ma operará cuando se trate de un arrendamiento por tiempo definido y del cual no exista oposición alguna del arrendador en la continuación del arriendo, es decir que el arrendador no haga gestión alguna para obtener la desocupación y entrega del local arrendado. Debemos hacer notar que en nuestra legislación jamás se recogió el nombre, es decir la denominación de la tácita recondución, sino que del contenido de los artículos 2486 y 2487 se desprende que los mismos se refieren a la tácita recondución.

En nuestra doctrina y en el Código Civil, también se contempla a la tácita recondución en los mismos términos que en el Derecho Romano, y al respecto nos dice Sánchez Meda! Ramón, que: - "...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 recondución o prórroga tácita del contrato conforme a la Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia" (1).

De las consideraciones que hace el profesor Sánchez Meda!, citado con antelación, se desprende que cuando nos dice que el arrendador debe reclamar la devolución de la finca, debemos entender este requerimiento como la oposición del arrendador en la continuación del arriendo puesto que de lo contrario aparecerá la tácita recondución.

(1) Ob. cit. pág. 266.

En tal virtud se desprende que en la táctica reconducción - existe un consentimiento tácito que se deriva de los hechos que - de manera indubitable demuestran la intención en el arrendatario - de continuar en el uso y goce de la finca arrendada, y en el a--- rrendador de permitir que se continúe con la misma situación, y - al respecto nos habla el tratadista Rojina Villegas Rafael sobre - el particular al decirnos que : "En consecuencia no bastará para - que se tenga por renovado el arrendamiento, que el arrendatario - continúe en el goce y uso de la cosa arrendada, sino que es nece- sario además que el arrendador no le haga oposición alguna, o lo- que es lo mismo, que haya continuado en el goce y uso de la cosa - a ciencia y paciencia de éste y no sin su noticia y contra su vo- luntad. Es decir que no debe haber hecho o circunstancia alguna - que sean contrarios al libre y deliberado consentimiento del a--- rrendador" (2).

El Diccionario de Rafael de Pina y Pina Vara Rafael, nos di ce que la tácita reconducción es, "efecto producido por la perma- nencia del arrendatario en el disfrute de la cosa arrendada una - vez que el plazo del arrendamiento terminó, y que consiste en que se tenga por celebrado un nuevo contrato sobre la misma cosa y en idénticas condiciones que el anterior" (3).

Es importante mencionar que los artículos 2485, 2486 y 2487 del Código Civil vigente se refieren a los contratos a plazo fijo,

(2) Ob. cit. pág. 644.

(3) Ob. cit. pág. 452.

porque establecen que si después de terminado el arrendamiento - continúa el arrendatario sin oposición en el uso y goce del predio y éste fuese urbano, el arrendamiento continuará por tiempo - indefinido y de esta manera se modifica el contrato en cuanto a - su duración pues se transforma de plazo fijo a plazo indeterminado, por lo que la renovación sólo opera en los contratos por tiempo determinado, lo que reafirma lo que nos dice la segunda parte del artículo 2487 del código sustantivo en el sentido de que el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda con arreglo a lo que pagaba, de este modo no puede operar la tácita reconducción en los contratos convertidos por tiempo indefinido. Ahora - bien si un contrato que era por tiempo determinado y por virtud - de la tácita reconducción se convierte en contrato por tiempo indeterminado y entonces para que el arrendador pueda dar por terminado el contrato de arrendamiento y esté en aptitud de exigir la desocupación y entrega del local arrendado es necesario que dé -- aviso al arrendatario su deseo de dar por concluído el arrendamiento de acuerdo con lo establecido por el artículo 2478 del código sustantivo; así pues es importante definir que el momento en que concluye el contrato por tiempo determinado, es la fecha misma de vencimiento del término del arrendamiento estipulado y convenido en el texto mismo del contrato de arrendamiento. De este modo la tácita reconducción sólo opera en contratos por tiempo determinado y de ninguna manera debemos pensar que tal figura proceda en contratos sin términos o de duración.

La oposición a que se continúe en el arrendamiento se hace-

valer en los términos del artículo 2478 del Código Civil que nos dice:

"Todos los arrendamientos sean de predios rústicos o urbanos que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso a la otra parte, dado en forma indubitable con dos meses de anticipación si el predio es urbano, y con un año si es rústico".

Ahora bien, analizando el anterior artículo cabe hacer algunas consideraciones en cuanto al mismo, y así en este orden de ideas nos referiremos al aviso del que se trata, aviso que es de notificación de terminación del contrato cuyo término es indefinido y así este aviso será con el fin de notificar además de la terminación del contrato, la desocupación y entrega de la localidad arrendada, aviso que será con dos meses de anticipación, es decir dos meses a partir de la notificación de la voluntad expresa de alguna de las partes de dar por terminado el contrato.

Sobre el término de los dos meses concedidos para desocupar y entregar la localidad arrendada, cabe señalar que el mismo sí es renunciable, puesto que tal disposición no es de orden público e interés social, de este modo si las partes convienen expresamente el término de manera distinta al de la ley, dicho término será perfectamente válido, siempre y cuando se estipule en el contrato de arrendamiento.

La interposición de la demanda de rescisión del contrato, - traería como consecuencia para el inquilino que jamás operará la tática reconducción, por no darse los supuestos que esto requiere.

Se dice que la notificación de terminación del contrato de arrendamiento debe ser posterior a la terminación del mismo, tal y como lo sostiene nuestro más alto Tribunal Judicial Federal.

En el supuesto caso de que llegue a operar la tática reconducción, el contrato no debe considerarse novado, pues como contrato primitivo no puede subsistir por lo menos en todas sus cláusulas, sin embargo, si hay terceros interesados, éstos quedan al margen de dicha relación contractual, y al respecto el artículo - 2448 del código sustantivo nos dice:

"Cuando hay prórroga en el contrato de arrendamiento y en los casos de que hablan los dos artículos anteriores, cesan las obligaciones otorgadas por un tercero - para la seguridad del arrendamiento, salvo convenio en contrario".

En conclusión deducimos que el término del arrendamiento - cuando se ha convertido en indefinido, queda a voluntad de las -- partes la fijación del término mediante la notificación correspondiente.

A continuación citaremos la tésis jurisprudencial que nos - señala los requisitos para que opere la tática reconducción:

"ARRENDAMIENTO, TACITA RECONDUCCION DEL CONTACTO DE.

Los requisitos para que opere la tácita reconducción, según los artículos 2486 y 2487 del Código Civil para el Distrito Federal y territorios Federales, son: La continuación del inquilino en el uso y goce de la cosa arrendada, después del vencimiento del contrato, y la falta de oposición del arrendador. La ley no precisa el plazo dentro del cual debe llevarse a cabo la oposición por lo que la Suprema Corte de Justicia ha considerado prudente fijar el de diez días, contados a partir de la fecha del vencimiento del contrato".

Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil. Informe 1987. - pág. 187.

El Código Civil en su artículo 2484 nos dice:

"Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en día prefijado sin necesidad de de sahucio, si no se ha señalado tiempo se observará lo que disponen los artículos 2478 y 2479".

La oposición entonces, debe realizarse en la fecha en que se vence el contrato de arrendamiento atento al artículo anterior; cabe citar que existe ya el criterio jurisprudencial en el sentido de que se puede realizar la notificación de terminación del contrato de arrendamiento, días antes del vencimiento del mismo, por lo que citaremos aquí la siguiente tésis jurisprudencial;

"ARRENDAMIENTO POR TIEMPO DETERMINADO EFECTOS DEL AVISO DE SU TERMINACION.

Es válida y legal la notificación que el arrendador realiza días antes del vencimiento de un contrato de arrendamiento cuya duración se convino por tiempo determinado, y debe tomarse la oposición por parte de dicho arrendador para que no opere la tácita reconducción del contrato en términos del artículo 2487 del Código Civil".

Apéndice de Jurisprudencia 1917-1985. Tercera Sala. Cuarta-Parte. Tesis No. 75. pág. 182.

La tesis anterior es perfectamente aplicable a los contratos por tiempo definido y acorde a lo dispuesto por el artículo 2484 del código sustantivo.

Debemos señalar que la tácita reconducción se conforma por la pasividad de las partes en cuanto al término del arrendamiento puesto que no se expresa ninguna oposición por parte del arrendador, y el arrendatario continúa sin aquella en el uso y disfrute del inmueble arrendado, modificándose tangencialmente el contrato en cuanto a su duración convirtiéndose tangencialmente el contrato por tiempo indefinido.

A continuación señalaremos distintas tesis jurisprudenciales que nos dan un panorama más amplio de apreciación del tema -- que nos ocupa en este momento (tácita reconducción), y que a falta de legislación en nuestro Código Civil vigente, la jurisprudencia viene a llenar las lagunas de la ley toda vez que cabe hacer hincapié en que la figura de la tácita reconducción toma su nom--

bre de la doctrina, misma que se traslada a la jurisprudencia, de nominación que jamás recogió nuestro Código Civil.

"ARRENDAMIENTO, TACITA RECONDUCCION DEL CONTRATO DE.

La circunstancia de que entre la fecha en que feneció el plazo concedido al arrendatario para que desocupara y aquella en que se presente la demanda de terminación del contrato de arrendamiento transcurran más de diez días, no es originadora de la tácita reconducción, porque el plazo mencionado no es de un término de duración del contrato, ni prórroga de éste, sino únicamente el lapso máximo para la voluntaria desocupación de la casa arrendada".

Amparo Directo 9237/61. Aurora Rodríguez C. 7 de noviembre de 1963. Unanimidad de 4 votos. Ponente: Mariano Ramírez Vázquez.

"ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL CONTRATO DE.

En un contrato de arrendamiento de plazo fijo, si el arrendatario continúa sin la oposición en el goce y uso del predio, no puede demandar, cuando el arrendador le notifica la terminación del contrato, la prórroga establecida por la ley. Solamente los contratos de arrendamiento a plazo fijo, y antes que este se haya vencido, pueden prorrogarse, pues para que haya prórroga, se necesita un plazo. Si ya opero la tácita reconducción no cabe solicitar la prórroga legal, pues nunca hay segunda ni tercera prórroga".

Amparo Directo 7117/57. Judith Smeke. 8 de junio de 1959. Unanimidad de 4 votos. Ponente: José Castro Estrada. Volumen XIII.

Cuarta Parte. Pág. 72. (Segunda Tesis).

"ARRENDAMIENTO, REQUISITOS PARA LA TACITA RECONDUCCION.

Si la arrendadora manifestó, dentro de un corto plazo, su oposición a la continuación del contrato, y lo hizo de una manera eficiente como lo es precisamente el ejercicio de la acción de -- terminación de contrato, no puede estimarse que el arrendador hubiera otorgado tácitamente su consentimiento para la continuación del arrendamiento y que, consecuentemente, se hubiera operado la -- tácita reconducción, ya que la oposición del arrendamiento del -- plazo fijo, sino dentro de un término prudente y como tal puede -- considerarse el de nueve días. La anterior conclusión encuentra a -- poyo en Tesis de la Suprema Corte que dice: "El requisito que la -- ley exige para que se opere la tácita reconducción del contrato -- consiste en que no haya oposición del arrendador para que el a--- rrendamiento continúe. Ahora bien, la Suprema Corte ha sostenido -- que la oposición del arrendador para que continúe en vigor el con -- trato se puede manifestar no necesariamente antes del vencimiento de la prórroga sino dentro de un término prudente, que se ha con -- siderado de diez días a partir de dicho vencimiento".

Amparo Directo 1930/60. Leopoldo Toledo Escobar. 31 de ju-- lio de 1961. Unanimidad de 4 votos. Ponente: Jose Castro Estrada.-- Volumen XV. Cuarta Parte. Pág. 83. Volumen XXIV. Cuarta Parte. -- Pág. 78.

"ARRENDAMIENTO. TACITA RECONDUCCION (LEGISLACION DEL ESTADO DE SINALOA).

Si se ha estimado como oportuna la oposición que se hace pocos días después de fenecer la prórroga, tales argumentaciones son igualmente válidas para considerar oportuna la oposición que se haga poco antes de dicho vencimiento y el hecho de que tal manifestación se haya expresado a través de la demanda de terminación del contrato de arrendamiento presentándose la misma cuatro días antes del vencimiento de la prórroga, no la convierte en una manifestación extemporánea".

Sexta Epoca, Cuarta Parte. Volumen XCIII, Pág. 31.

Amparo Directo 1343/64. Teresa Reyes. Vda. de Casillas. 5 - votos.

"ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL (LEGISLACION DE CHIAPAS)

Lo dispuesto por los artículos 2460 y 2461 del Código Civil no deja duda de que, para que opere la tácita reconducción del contrato, se requiere que el inquilino continúe sin oposición del arrendador, en el goce y uso del predio, lo que no sucede si el arrendador ocurre al juzgado para solicitar que se señale al inquilino término para desocupar el inmueble arrendado, por lo que el arrendador no solo expreso su deseo de que el arrendamiento terminará, sino que de inmediato demostró su oposición a la continuación del contrato, sin que obste que entre la fecha de terminación y la en que se presento la demanda sobre desocupación hayan transcurrido meses y algunos días, si esto se debió a que el arren-

dador en ese lapso estaba haciendo gestiones para la desocupación del inmueble".

Amparo Directo 5886/57. Juan Huthoff. 5 de septiembre de 1958. 5 votos. Ponente: José Castro Estrada.

Una vez que expusimos los conceptos que nos da la doctrina y la jurisprudencia sobre la tácita reconducción, enseguida analizaremos lo que se entiende por prórroga del contrato de arrendamiento:

Rafael de Pina y Rafael de Pina Vara, define a la prórroga, como: "El aplazamiento de la realización de un acto o diligencia para su celebración en el momento posterior a aquél que estaba - señalado para ser llevado a efecto" (4).

El Código Civil en vigor reglamenta esta materia en las disposiciones de sus artículos 2448-C y 2485 que nos dicen:

Art. 2485.- "Vencido un contrato de arrendamiento, tendrá - derecho el inquilino, siempre que este al corriente en el - pago de sus rentas a que se le prorrogue hasta por un año este - contrato. Podrá el arrendador aumentar hasta un diez por ciento - la renta anterior, siempre que demuestre que los alquileres en la zona de que se trate han sufrido un alza después de que se celebró el contrato de arrendamiento.

Quedan exceptuados de la obligación de prórroga del contrato de arrendamiento los propietarios que quieran habitar la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido".

Cabe hacer la aclaración que este artículo se encuentra aún en vigor mismo que no fué reformado en ninguna de sus partes, artículo que en su último párrafo habla de una excepción a la prórroga y en lo demás debemos aplicar tal artículo a los arrendamientos destinados a local comercial, es decir a arrendamientos distintos a los de casa habitación.

El artículo 2448-C reglamenta los arrendamientos de casa habitación en lo referente a su prórroga, artículo que floreció a la luz de las reformas al Código Civil de febrero de 1985, y que dice:

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 sus rentas".

Del análisis del artículo 2485, encontramos que existen va-

(4) Ob. Cit. pág. 400.

rios presupuestos para la procedencia de la prórroga del contrato de arrendamiento, que son:

- 1.- El contrato debe estar vencido ("...Vencido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho...")
- 2.- El inquilino debe encontrarse al corriente en el pago de sus rentas.
- 3.- La prórroga será únicamente de un año más.

De lo anterior encontramos que en tal precepto es evidente el error del legislador, puesto que emplea la palabra "vencido", de esta consideración resultaría evidente la improcedencia de la prórroga, pues como nos dice Sánchez Medal Ramón, "La petición de prórroga del arrendatario de hacerse antes y no después de que fenezca el plazo del arrendamiento".

Ahora bien, para la procedencia de la prórroga debemos partir del supuesto de que el contrato debe estar vigente, pues no se puede prorrogar lo que no existe o se encuentre concluido.

Retomando el análisis del artículo 2485 del código sustantivo, debemos decir al respecto que al usar el legislador el término "vencido" da lugar a que se incurra en el error de creer que la prórroga puede pedirse en cualquier momento después de que el contrato ha concluido. Otra de las condiciones incluidas en este precepto es el de el arrendatario se encuentre al corriente en el

pago de sus rentas lo cual presume que al estar al corriente significa que se está pagando la renta íntegramente. Por último este artículo nos dice que la prórroga será hasta por un año más, recordando que la prórroga a que se refiere este artículo es la aplicable a los contratos cuyo destino es destino del de casa habitación, es decir aplicable en dicho precepto a arrendamientos destinados a local comercial.

El artículo 2448-C del Código Civil nos da otro presupuesto para la procedibilidad de la acción de prórroga del contrato de arrendamiento, pero ahora, para las fincas que nos ocupa esta tesis, o sea para la prórroga del contrato de arrendamiento de casa habitación que es considerada como norma de orden público e interés social; se preguntarán porqué hablo de acción de prórroga, y esto es porque la misma debe como requisito sine qua non demandarse en la vía judicial ya que de otro modo no estaríamos hablando del ejercicio de una acción eminentemente judicial, esta prórroga procede únicamente cuando se trata de contratos de arrendamiento cuyo destino es de casa habitación, tal prórroga es a petición del arrendatario, siendo por un lapso de dos años más con el requisito de que se encuentre al corriente en el pago de sus rentas.

Así para concluir el presente punto, diremos que la prórroga debe ser:

- a) A petición de la parte arrendataria.

- b) Debe encontrarse en vigor el contrato de arrendamiento, - es decir debe solicitarse antes de que expire el término fijado del arrendamiento.
- c) La solicitud puede ser hasta por dos años más de prórroga.
- d) La acción de prórroga debe ejercitarse ante los Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario del Tribunal Superior de - Justicia del Distrito Federal.
- e) El arrendatario debe encontrarse al corriente en el pago de sus rentas al momento de ejercitarse la acción de prórroga.

Debemos tener presente que no es posible dentro del marco de la ley, prorrogar un contrato de arrendamiento cuyo plazo de duración ha fenecido, puesto que puede prorrogarse lo que es, no lo ha dejado de ser, es decir no puede prorrogarse lo que no existe.

Es importantísimo transcribir lo que al respecto nos dice Justiniano, "El que se mantiene en el arrendamiento después de expirar el plazo, no solamente se considerará que volvió a tomar en arrendamiento, sino también se considera que las cosas en prenda siguen obligadas. Pero esto es cierto tan solo si no fué otra persona quien había pignorado por él las cosas en el primer arrendamiento, porque sería necesario nuevo consentimiento de éste. Se daría la misma situación si fueren arrendados predios de la República. Sin embargo se considera por el silencio de ambas partes, que el colono ha vuelto a tomar en arriendo y ha de enten

derse en el sentido que se tiene renovado el arrendamiento por el mismo año en que guardaron silencio, no para los años siguientes-también, aunque al principio se hubiese señalado quizá un lustro-al arrendamiento. El que toma en arriendo para un plazo determinado sigue siendo colono también después de terminar éste, pues se entiende que si el propietario consiente al colono a estar en el fundo, lo da en arrendamiento de nuevo. Tales contratos no necesitan palabra ni escritura alguna, porque se prorrogan por el simple consentimiento" (5).

Cabe señalar que de las apreciaciones de Justiniano se desprende que él considera a la prórroga del contrato de arrendamiento de la misma forma en que nuestra ley define a la tácita reconducción, es decir Justiniano emplea mal el término de "prórroga"-cuando en realidad se está refiriendo a la figura jurídica de la tácita reconducción.

Con lo anterior queremos expresar que existe en la actualidad aún confusión al tratar de distinguir a la prórroga y a la tácita reconducción del contrato de arrendamiento. Podríamos decir que la prórroga opera por vía de acción, y la tácita reconducción, por vía de excepción.

Por último, citaremos algunas tesis jurisprudenciales rela-

(5) "El Digesto del Emperador" edición Bilingüe en Latín y Español. Traducida a esta última lengua por Bartolomé Agustín Rodríguez de Fonseca. Madrid, España. 1878. pág. 715.

cionadas específicamente con el tema de estudio, es decir con la prórroga del contrato de arrendamiento y su diferencia con la tácita reconducción.

"ARRENDAMIENTO, PRORROGA Y RECONDUCCION TACITA DEL.

La tácita reconducción es distinta de la prórroga que nunca puede ser tácita. Aquella opera cuando fenecido el término del -- contrato el arrendatario continúa en el uso de la cosa, transformándose el arrendamiento de plazo fijo en indefinido".

S.J.F. Sexta Epoca. Cuarta Parte. Volumen XXXVII. Tesis 74. pág. 28.

"ARRENDAMIENTO, DISTINCION ENTRE TACITA RECONDUCCION Y PRORROGA DE LOS CONTRATOS DE.

Aún cuando la prórroga y tácita reconducción de los contratos de arrendamiento tienen de común que el contrato prorrogado o reconducido sea de plazo fijo y la continuación de sus efectos después de terminado éste, tienen notables diferencias que las distinguen: la prórroga es un derecho que se da al inquilino que está al corriente en el pago de sus rentas y si éste quiere hacer uso de él, tendrá antes de que termine el contrato, que convenirlo expresamente con el arrendador, o en caso de negativa de éste, demandársele judicialmente, y tal prórroga tratándose de finca urbana tendrá por efecto que el arrendamiento continúe por un año más, esto es, tiene un plazo fijo; en cambio la tácita reconducción no tiene que demandarla el arrendatario, simplemente se rea-

liza por la tolerancia del arrendador de que el inquilino continúe en el uso y goce de la finca arrendada, con la circunstancia de que en este caso se realiza una prolongación del contrato con la modificación legal de ser por tiempo indefinido, pero quedando vivos los demás pactos del contrato reconducto".

Sexta Epoca. Cuarta Parte. Volumen XXXVII. pág. 28.

Amparo Directo 4892/59 Josefa Mena de Castro. Unanimidad de 4 votos.

"ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL.

El derecho de prórroga del contrato de arrendamiento a que se refiere el artículo 2485 del Código Civil del Distrito Federal, es independiente del fenómeno de reconducción tácita consignado en las legislaciones europeas y en los artículos relativos del Código Civil de 1984 y en los del vigente; La reconducción tácita se realiza después de concluida la prórroga consignada en el artículo 2485 del Código actual, según lo disponen expresamente el -- 2486. El derecho de prórroga del arrendamiento opera tanto en los contratos cuya duración se ha fijado por los contratantes, como en los contratos por tiempo indefinido, porque cuando la ley establece que, vencido el contrato de arrendamiento, el inquilino tendrá derecho, siempre que esté al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato. El término o vocablo "vencimiento", debe entenderse en el sentido de conclusión del contrato que es fatal cuando se ha señalado un día cierto para ella, y que se realiza cuando se ha notificado al inquilino por tiempo voluntario, el fin de las relaciones contractuales.

El derecho para la prórroga del contrato de arrendamiento solo de-
ja de operar cuando los propietarios o arrendadores pretenden ha-
bitar la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido; y
el término "habitar", que se refiere a fincas urbanas, debe en-
tenderse en un significado lato, esto es, no solo como el de des-
tinar el inmueble exclusivamente a vivir, sino como el de reali-
zar los derechos que le competen al propietario, por la naturale-
za social del contrato de arrendamiento, que comprende no solo la
necesidad de proveer de habitación a las personas y familias, si-
no también la de proteger los derechos económicos que pudieran de-
rivarse del contrato de arrendamiento, cuando éste se realiza pa-
ra fines de tráfico mercantil o industrial".

Apéndice de jurisprudencia S.C.J. 1917-1954 Tomo LVII. Pe-
zetsky Jaime. pág. 1022.

"ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL.

La ley establece que el inquilino tendrá derecho a la pró-
rroga del contrato de arrendamiento, cuando éste se haya vencido;
el vencimiento de los contratos de arrendamiento puede ser fatal,
en virtud de haberse convenido el tiempo de duración o que pueda-
verificarse por voluntad de alguno de los contratantes manifesta-
da con la antelación que se indica en el contrato o en su defecto-
la que establece la misma ley; en estas condiciones, el derecho -
de prórroga del inquilino debe entenderse, en general, para todos
los arrendatarios, sin distinguirse si el contrato de arrendamien-
to se celebró por tiempo determinado o indeterminado".

Apéndice de Jurisprudencia 1917-1954 S.C.J. Tomo LXIV - -
R. de Díaz Dolores. pág. 58.

"ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL CONTRATO DE.

El artículo 2485 del Código Civil, vigente en el Distrito y Territorios Federales, que dispone que vencido un contrato de arrendamiento tendrá derecho el inquilino siempre a que esté al corriente en el pago de las rentas a que se le prorrogue, hasta por un año este contrato, no es aplicable a los arrendamientos celebrados durante la vigencia del Código Civil anterior, el cual no establecía en favor del arrendatario, el derecho de prórroga del contrato, pues de lo contrario se darían efectos retroactivos al ordenamiento primeramente citado".

Apéndice de Jurisprudencia 1917-1954 S.C.J. Tomo LXVII. ---
Ramírez Palemón. pág. 3757.

"ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL.

Los artículos 2485 a 2487 del Código Civil del Distrito Federal, se refieren a los contratos a plazo fijo, pues al establecer que si después de terminado el arrendamiento continúa el arrendatario, sin oposición, en el goce y uso del predio, el arrendamiento continuará por tiempo indefinido, modifica el contrato en cuanto a su duración, transformándolo de plazo fijo a in definido. La segunda parte del artículo 2487 citado, confirma ésta conclusión, al disponer que el arrendatario deberá pagar la --

renta que corresponde al tiempo que exceda al de contrato, con arreglo a la que pagaba, y solo con los contratos a plazo fijo, se puede saber que tiempo ocupó el inquilino el local, excediendo se al plazo pactado originalmente, ya que en los arrendamientos indefinidos, no hay tiempo que exceda al del contrato, motivo por el cual no puede operarse en ellos, la tácita reconducción".

Apéndice de Jurisprudencia S.C.J. 1917-1985. Rufz Rivera Manuel. Tomo LXXXIX. pág. 1157.

"ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL.

Si la prórroga fué pedida cuando ya había fenecido el contrato, su improcedencia era manifiesta, porque no puede prorrogar se lo que no existe".

Apéndice de Jurisprudencia S.C.J. 1917-1985. García Vda. de Martínez Julieta. Tomo LXXXIX. pág. 2442.

"ARRENDAMIENTO, PRORROGA Y RECONDUCCION TACITA DEL.

La tácita reconducción es distinta de la prórroga, que nunca puede ser tácita. Aquella opera cuando fenecido el término del contrato, el arrendatario continúa en el uso de la cosa, transformándose el arrendamiento de plazo fijo en indefinido".

Apéndice de Jurisprudencia S.C.J. 1917-1985. García Vda. de Martínez Julieta, pág. 2442. Tomo LXXXIX.

"ARRENDAMIENTO. EL ARTICULO 2478 DEL CODIGO CIVIL PARA EL -
DISTRITO FEDERAL, NO SE ENCUADRA EN LA HIPOTESIS NORMATIVA QUE ES
TABLECE EL PRECEPTO LEGAL NUMERO 2448 DE ESTE MISMO ORDENAMIENTO-
LEGAL.

Si bien es acertado afirmar que en términos del artículo ---
2448 del Código Civil las disposiciones del capítulo denominado -
del arrendamiento de fincas urbanas a la habitación son irrenun-
ciables, no es menos cierto que el artículo 2478 del mismo ordena
miento no esta ubicado dentro de este capítulo, y por tanto, no -
queda encuadrado en la hipótesis normativa que regula el primero-
de los preceptos legales señalados".

Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Cir-
cuito.

Amparo Directo 2307/87. José Martín Ascencio. 29 de octubre
de 1987. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. - -
Secretario: Miguel Velez Martínez.

"ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL CONTRATO DE TIEMPO PARA SOLICI
TARIA, INTERPRETACION DEL ARTICULO 2448-C DEL CODIGO CIVIL PARA -
EL DISTRITO FEDERAL.

De la interpretación que puede realizarse en este precepto-
legal, se desprende que el derecho que tiene el arrendatario para
pedir la prórroga del contrato respectivo, es a partir de que va-
ya a concluir el término que se pacto originalmente y no después-
de que este se convierta en un contrato por tiempo indeterminado,
por haber concluido el lapso original".

Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito.

Amparo Directo 1617/87. Laila Afiune Manzur. 10 de septiembre de 1987. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Miguel Velez Martínez.

"ARRENDAMIENTO. PROCEDENCIA DE LA ACCION DE PRORROGA EN CASO DE FALTA DE PAGO DE RENTAS POSTERIORES A LA DEMANDA.

La falta de exhibición de las rentas que con posterioridad a la presentación de la demanda habrían de vencerse no pueden tomarse como base para declarar improcedente la acción de prórroga que fue ejercitada; porque conforme a lo dispuesto por el artículo 1857 del Código Civil del Estado de Nayarit, solo se requiere que al solicitarse la prórroga del contrato se esté al corriente en el pago de la renta, requisito que no puede tenerse por incumplido por el hecho de que durante la tramitación del juicio, no se hubieran saldado las rentas que todavía no estaban vencidas al interponerse la demanda, por no estar señalado este como un requisito de procedibilidad de la acción de prórroga".

Tribunal Colegiado del Décimo Segundo Circuito.

Amparo Directo 247/87. Elvia González Nuñez. 14 de octubre de 1987. Unanimidad de votos. Ponente: Manuel Ernesto Saloma Vera. Secretario: Miguel Izaguirre Ojeda.

"ARRENDAMIENTO, TACITA RECONDUCCION, Y NO PRORROGA DEL (LEGISLACION DEL ESTADO DE CHIAPAS).

Si bien es cierto que conforme a lo establecido en el artículo 2459 del Código Civil del Estado de Chiapas, vencido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el inquilino, siempre que esté al corriente en el pago de sus rentas, a que se le prorrogue el contrato hasta por un año, también lo es que, para que ello ocurra, es necesario que la prórroga se solicite cuando esté vigente el contrato de arrendamiento, pues solamente los contratos de arrendamiento a plazo fijo pueden prorrogarse, por lo que, ante la falta de solicitud del arrendatario de acogerse al beneficio que le otorga el artículo 2459 del Código Civil del Estado de Chiapas, cuando se encontraba vigente el contrato de arrendamiento no opero la prórroga del contrato, pues el arrendatario simplemente continuó ocupando el predio sin oposición del arrendador, operando en cambio la reconducción tácita a que se refieren los artículos 2460 y 2461 del Código Civil del Estado de Chiapas, transformándose el contrato de arrendamiento de tiempo determinado a uno por tiempo indefinido".

Tribunal Colegiado del Décimo Tercer Circuito.

Amparo Directo 348/82. Artemio Villa Aguilar. 29 de octubre de 1982. Unanimidad de votos. Ponente: Alfonsina Berta Navarro Hidalgo.

Séptima Epoca. Volúmenes 151-156. Sexta Parte. pág. 33.

2. CONSECUENCIAS DE LA TERMINACION DEL CONTRATO

Debemos recordar que el contrato de arrendamiento, es por su propia naturaleza de carácter temporal, por lo que necesariamente tiene un término de expiración, es decir, una vez que se cumpla el plazo tiene como efecto la resolución de la relación contractual y por ende la desocupación y entrega de la localidad arrendada. El término o plazo es un acontecimiento futuro de cuya realización, que es siempre cierta, depende que tenga lugar plenamente o se extingan los efectos del contrato, en nuestro caso estamos hablando del término extintivo del contrato de arrendamiento prefijado por las partes.

Ahora bien el artículo 2483 dice que:

"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,
- VII .- Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública;

VIII.- Por evicción de la cosa dada en arrendamiento".

Cuando el contrato fué celebrado con las formalidades de ley, es evidente que dentro de alguna de sus cláusulas se estipuló el término del contrato, y siendo el destino de la localidad arrendada el de habitación, dicho término tendrá que ser por un año como plazo mínimo del arrendamiento, y en este orden de ideas nos encontramos con un contrato por tiempo determinado, el cual se adecúa a lo preceptuado por el artículo 2484 del Código Civil, que establece: "Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye el día prefijado sin necesidad de desahucio..." y en su segundo párrafo norma lo conducente a los contratos cuya duración no está determinada, y dice: "Si no se ha señalado tiempo se observará lo que disponen los artículos 2478 y 2479".

El arrendatario, tratándose de arrendamientos por tiempo in definido, que puede ser cuando no se estableció el término del contrato o bien cuando ha operado la tática reconducción, tienen la facultad de devolver la localidad dada en arrendamiento cuando así lo desee en cualquier momento, siempre y cuando tampoco se establezca el uso o destino del bien arrendado; de acuerdo con lo establecido por el artículo 2478 del Código Civil.

Aún en el caso de que en la vida práctica se llegue a celebrar un convenio para dar por terminado el contrato de arrendamiento, nos enfrentamos al problema del incumplimiento del mismo, ya que si este se ha celebrado en forma privada y no ante la pre-

sencia judicial, tal convenio carecerá de efectividad y ejecutarización, de ahí lo importante de celebrar el convenio de terminación del contrato, ante la presencia judicial, es decir ante los tribunales competentes, para que dicho convenio quede elevado a categoría de cosa juzgada o de Sentencia Ejecutoriada que no deje posibilidad de incumplimiento, puesto que dicho convenio, además de poner fin al arrendamiento, como consecuencia principal, trae la desocupación y entrega de la localidad arrendada.

Cuando el contrato es nulo, las partes deben restituirse lo que respectivamente les corresponde, puesto que la restitución es un efecto de la declaración de nulidad, ya que la anulación del acto obliga a las partes a restituirse mutuamente lo que han recibido o percibido en virtud o por consecuencia del acto anulado, y mientras uno de los contratantes no cumpla con la devolución no puede ser compelido el otro a que cumpla con la respectiva restitución, en este sentido las cosas deben volver al estado que tenían al tiempo en que la obligación fué formada y como si ésta nunca hubiese existido, de este modo, hablando de un contrato de arrendamiento, el arrendador deberá devolver las rentas recibidas y el arrendatario estará obligado a realizar la entrega de la localidad arrendada.

Tratándose de contratos de arrendamiento a los cuales les falta la forma, es aplicable la siguiente tesis jurisprudencial que se cita:

"NULIDAD POR FALTA DE FORMA.

El cumplimiento voluntario de un contrato no solemne, surte efectos de ratificación y extingue la acción de nulidad por falta de forma".

Amparo Directo 2561/55. María Gregoria Gutiérrez P. Unanimidad de 4 votos. Volumen VIII. pág. 84.

Amparo Directo 5812/57. Alejandro García. Unanimidad de 5 - votos. Volumen XIII. pág. 171.

Amparo Directo 7173/58. Rutilia Márquez. Unanimidad de 4 votos. Volumen XXVIII. pág. 137.

Amparo Directo 2308/59. Paulina Avila G. Unanimidad de 4 votos. Volumen XXXVI. pág. 20.

Amparo Directo 3295/59. ESTher García B. Unanimidad de 5 votos. Volumen LIII. pág. 31.

S.C.J. Sexta Epoca. Tercera Sala. Cuarta Parte. Tesis 240 - pág. 753.

Tal jurisprudencia obedece a que la forma escrita del contrato de arrendamiento exigida por el artículo 2406 del Código Civil no implica una solemnidad cuya falta produciría una inexistencia, pero en el caso que nos ocupa, la falta de forma produce una nulidad relativa que permite que el contrato produzca provisional

mente sus efectos según el artículo 2227, quedando extinguida la acción de nulidad en los términos del artículo 2234 del mismo ordenamiento, cuando ha existido cumplimiento voluntario de las partes, es decir, se tiene por ratificada tácitamente la operación, extinguiendo la acción de nulidad.

Otra causa de terminación del contrato de arrendamiento es la rescisión, que se contempla en el artículo 2483 fracción III del Código Civil; la rescisión es un procedimiento que se dirige a hacer ineficaz un contrato válidamente celebrado a consecuencia de situaciones posteriores que originan incumplimiento del contrato y por ende la rescisión, dicho incumplimiento versa en las obligaciones de arrendador y arrendatario.

Los artículos 2489 a 2492 regulan los principales casos de rescisión del arrendamiento en los términos siguientes: "El arrendador puede exigir la rescisión del contrato:

- I .- Por falta de pago de la renta 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".

El artículo 2490 establece que "En los casos del artículo 2445, el arrendatario podrá rescindir el contrato cuando la pérdida del uso fuere total y aún cuando fuere parcial, si la repara-

ción durare más de dos meses".

Art 2491.- "Si el arrendatario no hiciera 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".

Art. 2492.- "Si el arrendador, sin motivo fundado, se opone al subarriendo que con derecho pretende hacer el arrendatario, podrá éste pedir la rescisión del contrato".

En los artículos 2416, 2420, 2421, 2431, 2432, 2433, 2434 y 2445 del Código Civil se regulan casos especiales de rescisión del arrendamiento, los cuales suponen el incumplimiento del arrendador.

La siguiente causa de terminación, siguiendo el orden del Código Civil, es la confusión, la cual está contemplada en su artículo 2206, que dice: "La obligación se extingue por confusión cuando las calidades de acreedor y deudor se reúnen en una misma persona. La obligación renace si la confusión cesa". Dicho precepto se encuentra dentro del Título que el Código Civil destinó para los medios extintivos de las obligaciones y su sentido indica en forma precisa que el legislador consideró a la confusión como una forma particular de extinguirlas.

Al respecto, es interesante destacar que la reunión del crédito y la deuda en una misma persona, elimina la relación jurídica obligacional, pues el vínculo de derecho enlaza dos extremos, - que son el acreedor y el deudor, y cuando ambos recaen en la misma persona, el vínculo desaparece. No es concebible que el derecho a cobrar y el deber de pagar en éste caso la renta se encuentre en una misma persona, ya que no habría de exigirse a sí mismo el pago, y carecería de sentido que se efectuara dicho pago cuando estamos hablando de un mismo patrimonio.

Hablando del arrendamiento, encontramos que existe confusión cuando recaen las calidades de arrendador y arrendatario en una misma persona cuando hay confusión en el arrendamiento, las obligaciones cesan y termina en consecuencia el contrato de arrendamiento.

Al decirnos la ley que el contrato de arrendamiento termina por la destrucción o pérdida total de la cosa arrendada por caso fortuito o fuerza mayor, aclara perfectamente la situación de que la relación arrendaticia termina porque falta el objeto sobre el cual versa el contrato.

Otra causa de terminación es la expropiación de la cosa arrendada que al sustraer la posesión y derechos reales al arrendador para una causa de utilidad pública, tales derechos reales pasan a ser del ejecutivo quedando resuelta la relación contractual; y por último de igual modo en el caso de la evicción el - -

arrendatario debe desocupar la localidad arrendada quedando obligado el arrendador únicamente a pagar la indemnización al arrendatario por la privación causada de sus derechos adquiridos por la relación contractual contraída

Todas y cada una de las anteriores causales de terminación del contrato de arrendamiento tienen por efecto la contundente resolución del contrato, y por consecuencia la desocupación y entrega del local arrendado.

3. DERECHO A LA PRORROGA

Para comenzar, debemos decir que este tema a desarrollar es de suma importancia en el arrendamiento para casa habitación principalmente, así debemos entender que el derecho a la prórroga es un derecho concedido al arrendatario, el cual es de orden público e interés social, por lo tanto es irrenunciable y cualquier estipulación en contrario contenida en el texto del contrato de arrendamiento se tendrá por no puesta.

Ahora bien, debemos entender el derecho a la prórroga del contrato de arrendamiento para casa habitación como:

- a) Un derecho de excepción a la norma común que faculta a un propietario a disponer de sus bienes excluyendo la voluntad del arrendador, para no volver a arrendar al inquilino el inmueble

si no lo desea, es decir esa elección no corresponde ahora al arrendador sino a la ley (art.2448-C).

- b) Atribuye la ley al arrendador o al arrendatario la carga de continuar en el arrendamiento por dos años más forzosos para ambas partes, facultando al arrendatario para solicitar esa prórroga.
- c) El derecho a la prórroga tiene por objeto evitar perjuicios y ofrecer una protección al inquilino, es decir ampara derechos de un grupo social (arrendatarios) tutelando el orden público.
- d) La prórroga del contrato de fincas destinadas a la habitación nace de un derecho opcional del arrendatario, pues como dice la ley, la prórroga será a voluntad del arrendatario...", de éste modo debemos entender que se puede interpretar el texto de la ley en el sentido de que el derecho a la prórroga es un derecho a optar o no por la prórroga del contrato de arrendamiento.

La prórroga de los contratos de arrendamiento de casa habitación de acuerdo con el espíritu de las reformas de febrero de 1985 claramente dejan destacar la intención de "garantizar" la prórroga y no dejarla en manos de los arrendadores, así el artículo 2448-C hace referencia la prórroga del contrato y en el mismo se establece que la duración mínima a todo contrato de arrendamiento, es de un año forzoso para arrendador y arrendatario que será prorrogable a voluntad del arrendatario hasta por dos años más ¿Cuál es el interés entre esta disposición y la que actualmente estaba en vigor en el Código Civil? que la disposición que pre

valecía en el Código Civil antes de las reformas, era de sólo un año, pero esa prórroga no se dá de manera automática, no por el hecho de que estuviera inserta en este documento esa prórroga se va a dar en el momento mismo en que el contrato ha llegado a su período de conclusión de un año, sino que es menestar que el arrendatario demande antes de que se venza el contrato, si es necesario un día anterior la prórroga ante el juez compete para que establezca en una sentencia que queda prorrogado el contrato por dos años.

El derecho a la prórroga no es un derecho excepcional y automático que se otorga a los inquilinos a través de un artículo, por que si el inquilino no ejercita el derecho de prórroga a través de una acción civil, ésta prórroga no se va a dar, entonces hubiera sido más justo establecer la prórroga no por voluntad del arrendatario, sino por voluntad de la ley, a efecto de que automáticamente se diera esa prórroga y entonces operar el incremento que menciona del ochenta y cinco por ciento del salario mínimo, en cuanto concluye el contrato de arrendamiento y el arrendatario no ejercita ese derecho de prórroga, en ese momento pierde toda posibilidad de prorrogar y de incrementar la renta en el porcentaje previsto por la ley.

Entonces debemos entender perfectamente cuales son los lineamientos procesales que deben utilizarse para hacer efectivo el derecho a la prórroga, que no se va a dar de una manera automática por la simple circunstancia de que tal derecho está inserto en

el Código Civil, aún cuando esta disposición se considere de orden público e interés social. De ésta manera ésta supuesta protección para el incremento de la renta queda sujeto, en primer lugar a que el arrendador ejercite el derecho de prórroga, porque si no lo ejercita y le demandan la terminación del contrato, ya no se va a sujetar en estas condiciones al incremento, aunque se diga que es una disposición de orden público.

El derecho a la prórroga deberíamos considerarlo como una limitación a la libertad de contratar, además, tal derecho por otro lado tiene la firme intención de proteger a la parte débil o sea, al arrendatario en el contrato de arrendamiento.

Con las reformas hechas al Código Civil, el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación se considera de "orden público e interés social" prohibiéndose cualquier renuncia a las disposiciones que lo regulan, tales características en determinado caso puede perjudicar al arrendatario porque, por ejemplo, se exige como duración mínima del contrato el de un año forzoso para las partes; se impone la necesidad de que la renta sea en moneda nacional y por tanto en dinero de acuerdo al artículo 2448-D impidiéndose que la renta consista en cualquier otra cosa, como puede ser en especie o bienes o lo que las partes convengan de acuerdo a sus intereses, ahora con las reformas el contrato no termina con la muerte del arrendatario obligando así en ciertos casos a los herederos del difunto a continuar por fuerza con las responsabilidades del contrato, en los términos del artículo 2448-H.

La prórroga legal del contrato de arrendamiento tiene para su procedencia los siguientes requisitos:

- a) Debe el arrendatario demandar la prórroga del contrato de arrendamiento ante los tribunales competentes;
- b) La petición de prórroga debe hacerse antes y no después de que fenezca el plazo del arrendamiento, ya que según Jurisprudencia de la Corte, no puede prorrogarse lo que no existe.
- c) La prórroga del contrato debe ejercitarse únicamente a voluntad del arrendatario;
- d) Debe encontrarse el arrendatario al corriente en el pago de sus rentas al momento de solicitar la prórroga.

De éste modo encontramos que si la prórroga es solicitada cuando ya ha fenecido el plazo de arrendamiento, su improcedencia es manifiesta porque solo puede prorrogarse lo que no ha concluído.

Del texto de la ley surge una duda que es la siguiente ¿Solo el arrendatario puede ejercitar el derecho a la prórroga del contrato?, la ley no es clara en este caso, sin embargo debemos señalar antes de continuar, que la prórroga del contrato es de acuerdo a la intención del legislador, a favor del arrendatario y por lo general casi siempre en perjuicio del arrendador.

Ahora bien el artículo 2448-C del Código Civil contempla la prórroga del contrato de arrendamiento para casa habitación al de cirnos:

"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 sus rentas".

Del texto anterior invocado nos damos cuenta que únicamente puede solicitar la prórroga del contrato el arrendatario, y no el arrendador, queriendo dar con lo anterior que es la parte arrendataria la que está facultada para solicitar la prórroga y no la parte arrendadora, ya que encontramos además lo dispuesto por el artículo 2448-II del Código Civil que estipula lo siguiente:

"El arrendamiento de fincas destinadas a la habitación no termina por la muerte del arrendador ni por la del arrendatario, sino solo por los motivos establecidos por las leyes. Con exclusión de cualquiera otra persona, el cónyuge, el o la concubina, los hijos, los ascendientes en línea consanguinea o por afinidad del arrendatario fallecido se subrogaran en los derechos y obligaciones de éste, en los mismos términos del contrato, siempre y cuando hubieren 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 otros títulos semejantes que no sean la situación prevista en éste artículo".

De los anteriores artículos se desprende que únicamente pueden pedir la prórroga del contrato de arrendamiento, el arrendatario, y si éste fallece durante la vigencia del contrato, se entiende en los términos del artículo 2448-H que se encuentran facultadas para solicitar la prórroga las siguientes personas en los supuestos contemplados en el artículo anterior:

- a) El cónyuge superstite;
- b) El o la concubina;
- c) Los hijos;
- d) Los ascendientes en línea consanguínea o por afinidad.

De este modo y de acuerdo con la ley, quedan excluidas todas las demás personas que no se han mencionado en los incisos anteriores, inclusive los subarrendatarios y cesionarios.

Cabe señalar que aún cuando se decreta la prórroga del contrato de arrendamiento, el arrendatario se encuentra obligado a cubrir la renta en los términos convenidos en el contrato incluso con los aumentos de renta pactados los cuales serán de acuerdo con lo establecido por el artículo 2448-D que dice: "Para los efectos de éste capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional.

La renta solo podrá ser incrementada anualmente; en su caso el aumento no podrá exceder del ochenta y cinco por ciento del incremento porcentual, fijado al salario mínimo general del Distrito Federal en el año en que el contrato se renueve o se prorrogue".

Es evidente que la libertad de los contratantes en cuanto a la determinación de la duración del arrendamiento ha sido objeto de restricciones por una legislación especial (llamada actualmente de "orden público e interés social") que en años pasados se -- consideraba siempre como provisional y excepcional, pero cuya duración ha excedido como resultado de la crisis por la que atraviesa la nación por la falta de vivienda, y en nuestro caso de manera especial el Distrito Federal. La legislación de que hablamos -- ha sido constituida por una serie de decretos adoptados por el gobierno que han consagrado en favor de los arrendatarios el derecho de prórroga, y así a la expiración del plazo del arrendamiento, los ocupantes pueden quedar en posesión de la vivienda por un nuevo período establecido por la ley que en el caso que nos ocupa es de dos años más a voluntad del arrendatario en concordancia -- con la voluntad del legislador.

En términos generales el artículo 2448-C establece los términos del arrendamiento y los retrae a una duración mínima de un año forzoso para arrendador y arrendatario, y a una prórroga potestativa para el arrendatario hasta por dos años más, tal precepto es franco al darle precisamente mayor protección al inquilino -- como parte eventualmente en desventaja frente al arrendador, tal protección implica una seguridad de habitación para el inquilino -- al menos por un término de tres años que en lo sucesivo por virtud de las reformas serán forzosos para los arrendadores.

La prórroga del contrato de arrendamiento, si ha procedido-

y se encuentra en vigor no priva al arrendador de ejercitar la acción de desahucio o la de rescisión del contrato cuando tales procedan conforme a derecho.

Para concluir debemos decir que el derecho a la prórroga -- del contrato de arrendamiento debe ejercitarse antes de que concluya el término fijado al contrato, que se pactó originalmente, -- y no después de vencido puesto que entonces la acción de prórroga no podrá ser probada y por ende se decretará la terminación del -- contrato y como consecuencia se condenará al arrendatario a la de socupación y entrega de la localidad arrendada.

4. PERDIDA DEL DERECHO A LA PRORROGA

Al referirnos a éste tema de estudio, debemos abordar lejos de toda duda la preclusión, puesto que al hablar de la pérdida -- del derecho a la prórroga nos estamos situando en una condición -- de tiempo, es decir entramos al ámbito procesal y como uno de los requisitos sine qua non para que la procedencia de la prórroga -- prospere, es que el arrendatario la solicite antes del vencimiento del contrato, la ley adjetiva aborda una situación procesal, -- ahora bien la preclusión de acuerdo con Eduardo Pallares es "la -- situación procesal que se produce cuando alguna de las partes no haya ejercitado oportunamente y en la forma legal, alguna facultad o algún derecho procesal o cumplido alguna obligación de la --

misma naturaleza" (8).

Como en todo el derecho vigente, la preclusión por no ejercitar la acción de prórroga resulta por la finalidad de mantener un orden jurídico, ya que transcurridos ciertos términos la parte arrendataria no puede ejercitar actos procesales, tal reflexión a la luz de la doctrina resulta perfectamente resolutoria, pero en la vida práctica nos encontramos que aún vencido un contrato de arrendamiento el arrendatario interpone la demanda de prórroga e inclusive se da el caso de reconvenir al arrendador cuando se le promueve el juicio de terminación, siendo que el plazo para demandar la prórroga ha fenecido.

De lo anterior se desprende que aún cuando un contrato se encuentra vencido el arrendatario solicita su prórroga y su acción se ejercita, tan es así que partiendo de la base de que el arrendatario ejercitó su acción fuera de término, éste continúa en el goce del inmueble hasta que no se dicte providencia de lanzamiento e incluso se da el caso de que los jueces, ahora del arrendamiento inmobiliario se dan el lujo de conceder la prórroga del contrato cuando el inquilino por el retardo del procedimiento ha gozado de la prórroga contra la voluntad del arrendador y aún en controvención de la ley.

(8) "Diccionario de Derecho Procesal Civil" Editorial Porrúa, S.A. México. 1984. pág. 610.

Podríamos concluir que el derecho a la prórroga precluye si no se ejercita a tiempo. El tiempo es considerado por los tratadistas como un hecho trascendentalísimo en la esfera de lo jurídico e influye de una manera decisiva en la adquisición y pérdida de los derechos; hablando ya en el sentido procesal, sino en el sentido adjetivo, la pérdida del derecho a ejercitar la prórroga del contrato de arrendamiento se traduce en dos figuras que son, la prescripción y la caducidad.

Para comprender la pérdida del derecho a la prórroga debemos hacer hincapié en que la prescripción puede ser interrumpida o suspendida. Por lo que a nuestro parecer sería más conveniente que el derecho a ejercitar la prórroga caducara y de este modo se evitarían anomalías en los procedimientos judiciales, ya que en la actualidad como ha quedado asentado, los tribunales dan entrada a las demandas de prórroga aún cuando ya está vencido el contrato de arrendamiento e inclusive llevan a cabo el procedimiento hasta sentencia; por lo que si de lo contrario se estableciera efectivamente el cumplimiento del término para ejercer la prórroga con la condición de que en caso de no promoverse en tiempo, tal derecho caducaría, con lo que se obtendría el pleno conocimiento de los arrendatarios de saber a que atenerse si no hicieran valer su derecho dentro de término. La caducidad extingue el derecho de una manera directa y automática, la caducidad emana de la ley y la aplica el juzgador de oficio y cuando opera, impide a la otra parte la promoción de la acción correspondiente y jamás podrá por ende en nuestro caso intentar la solicitud de prórroga, claro que ésta observa

ción sería en teoría ya que la verdad de las cosas es que el arrendatario promueve la prórroga del contrato aún después de vencido el contrato y el tribunal admite la demanda dándole trámite y pasa por alto que tal acción no es procedente e incluso se dan casos en los cuales el arrendatario exhibe la renta sin los incrementos correspondientes y el juzgador las tiene por ofrecidas y cubiertas íntegramente; con esto quiero exponer que si uno de los requisitos para la procedencia es el estar al corriente en el pago de las rentas, con lo anterior se manifiesta una mala interpretación de la ley y por ende es evidente su mala aplicación.

En efecto, si la parte arrendatario no promueve su demanda de prórroga antes del vencimiento del plazo convenido de duración del arrendamiento, tal demanda debería por tanto ni siquiera admitirse y desecharse de plano ya que ajustándose conforme a derecho su acción nunca prosperará.

5. AUTONOMIA DE LA VOLUNTAD EN LA RENUNCIA A LA PRORROGA

Para hablar de la autonomía de la voluntad es necesario referirnos a las ideas del individualismo liberal para poder decir que el hombre puede crear a su arbitrio los contratos y contraer las obligaciones que libremente decida. Dicho principio subsiste hasta la fecha, pero independientemente de la idea original de la libre expresión de su voluntad, pues la libertad de acción del individuo se encuentra restringida por los intereses comunes, es de

cir por intereses de la comunidad, de ahí la promulgación de leyes imperativas y prohibitivas que impiden cada vez con más frecuencia la celebración de actos o contratos perjudiciales para la sociedad, como es el caso que nos ocupa, al prorrogar contratos de arrendamiento, aún contra la voluntad del arrendador.

El dogma de la autonomía de la voluntad se ha visto neutralizado por las normas básicas que aseguran la convivencia social (llamadas normas de orden público e interés social) impidiendo todo acto del individuo que las contraría.

Las limitaciones que la ley establece al principio de la autonomía de la voluntad son cada día más numerosas por la necesidad de proteger los intereses colectivos contra la acción individual, al quedar demostrada con plena evidencia la inexactitud de las ideas individualistas y liberales, las cuales según algunos autores, no aseguran la justicia ni produjeron resultados equitativos, fundamentalmente porque los seres humanos no somos iguales ni económica ni socialmente, así como tampoco en inteligencia ni en voluntad, así pues, en este orden de ideas, la plena libertad de obrar produjo ineludiblemente el abuso del fuerte sobre el más débil, siendo que la libertad de contratación es únicamente libertad para aquel que posee el poder, pero es en cambio impotencia para aquel a quien se dirige aquella libertad, por ejemplo el patrón puede esperar hasta que el trabajador se acerque y acepte -- las condiciones de trabajo que se le imponen, el arrendador puede

esperar hasta que el inquilino acepte las cláusulas del contrato y firme.

Debido a todo esto el derecho moderno está tendiente a una creciente intervención del Estado para limitar el alcance de la libertad de contratar así como para intervenir en auxilio de ciertas clases sociales mediante la imposición de ciertas normas de observancia de rango de orden público de esa jerarquía, quedando la autonomía de la voluntad reducida a la posibilidad de contratar libremente, pero siempre y cuando sus cláusulas no sean contradictorias al orden público e interés social.

La autonomía de la voluntad no es desde luego ilimitada sino que está sometida cada día a más restricciones; ahora bien ante todo debemos decir que en derecho privado es tradicional el principio de la autonomía de la voluntad conforme al cual toda persona es libre para obligarse por su voluntad en la forma y términos que les convengan sin más limitaciones y excepciones que las señaladas por la ley.

Se ha acostumbrado decir que en materia contractual la voluntad de las partes es la suprema ley en los contratos, pero ahora tal principio tiene un límite llamado "el orden público" ya que ante él se restringe la voluntad de los particulares, la autonomía de la voluntad no es más que consecuencia de la libertad de acción conforme a la cual los particulares pueden hacer todo lo que la ley no les prohíbe.

La mayoría de los tratadistas modernos, sean de una tendencia o de otra han considerado que la autonomía de la voluntad se encuentra en decadencia y la misma se presta a distintas injusticias y arbitrariedades, y en vista de que nuestra sociedad se encuentra en clases sociales enfrentadas por razones del régimen de propiedad privada, el Estado ha intervenido limitando ese principio.

El arrendatario y arrendador pactan las cláusulas complementarias del contrato de arrendamiento a merced de la libre voluntad de las partes, pero tal situación casi siempre acontece con la imperativa voluntad del propietario y por lo mismo el arrendatario se somete a la voluntad del arrendador. Pero, la autonomía de la voluntad en los contratos de arrendamiento pactando libremente y en condición jurídica de igualdad el precio del arrendamiento, la duración del contrato y todas aquellas obligaciones que resultan accesorias de la principal hacen manifiesta la presencia del principio en cuestión.

El principio de la autonomía de la voluntad se encuentra regulado en el Código en distintos artículos como el 6°, 8° y 1832, por lo que procederemos a su transcripción y estudio.

Art. 6°.- "La voluntad de los particulares no puede eximir de la observancia de la ley, ni alterarla o modificarla, - solo pueden renunciarse los derechos privados que no afectan directamente al interés público, cuando la renuncia no perjudique derechos de terceros".

Art. 8º.- "Los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas o de interés común serán nulos, excepto en los casos en que la ley ordene lo contrario".

Art. 1832.- "En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley".

Partiendo del análisis de los artículos anteriores nos damos cuenta que efectivamente se están refiriendo al principio de la autonomía de la voluntad y a sus restricciones o limitaciones. Así de éste modo se expresa el Doctor Ortiz Urquidí Raúl cuando nos dice: "Toda persona es libre para obligarse por su voluntad en la forma y términos que le convengan, sin más limitaciones y excepciones que las señaladas por la ley" (9).

El dogma de la autonomía de la voluntad nos dice Sánchez Me dal Ramón (*), floreció en el auge del individualismo y liberalismo económico del siglo pasado al amparo de la Teoría de Rousseau de su contrato social, donde las obligaciones contractuales emanaban de la soberana voluntad de dos partes libres e iguales, siendo justas todas esas obligaciones creadas por su libre voluntad.

(9) Ob. cit. pág. 316.

(*) Cfr. ob. cit. pág.5.

Los legisladores mexicanos han querido hacer realidad la aplicación de un Código Civil de Derecho Privado Social ya que parece ser que en materia de contratos la legislación está encaminada a trincar el principio de la autonomía de la voluntad, pero debemos tener en cuenta que en Derecho Civil, por mucho que recoja las aspiraciones y exigencias del medio social, siempre será individualista en su fundamento, así el derecho contractual sigue perteneciendo al Derecho Privado. Debemos decir que la voluntad de las partes juega todavía un papel muy importante en el nacimiento y fijación del contenido de las obligaciones de los contratos, y es aquí donde cabe mencionar lo establecido por el artículo 1796 del Código Civil que dice:

Art. 1796.- "Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan, obligan a los contratantes no solo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que según su naturaleza, son conformes a la buena fé, al uso o a la ley".

Ignacio Galindo Garfias, nos dice que: "En principio, los particulares son libres para realizar negocios jurídicos y para regular como mejor les plazca, sus relaciones en el campo del derecho privado. En términos generales ésta libertad para obligarse por propia decisión, se conoce como autonomía de la voluntad"(10).

(10) "Derecho Civil" Primer Curso. Octava edición. Editorial Porrúa, S.A. México, 1987. pág. 243.

Ahora bien, la libertad contractual, como ya lo hemos dicho tiene sus límites y restricciones cuando se afectan derechos de terceros o bien cuando se afecta al interés general o al orden público, dicha afectación a terceros causaría menoscabo a los mismos por virtud de la expresión de la voluntad de algún particular, y es precisamente eso lo que trata de evitar el Estado.

Debemos decir que el principio de la autonomía de la voluntad desde su nacimiento nunca ha sido absoluto y a través del transcurso del tiempo tal principio ha sido objeto de graduales restricciones, en el caso que nos ocupa y hablando del contrato de arrendamiento y específicamente en la renuncia expresa a la prórroga del contrato por dos años más tratándose de casa habitación, nos encontramos que a todas luces independientemente del principio de la autonomía de la voluntad, resulta improcedente, ya que nos encontramos ante una disposición de "orden público" e "interés social" y por tanto irrenunciable, tal prohibición se encuentra fundamentada en el artículo 2448 del Código Civil, que es producto de las reformas de febrero de 1985 y que se han estudiado en el Capítulo II de la presente tesis, es decir no basta que una persona, el arrendatario, renuncie al derecho a la prórroga que le concede el artículo 2448-C, para que su expresión de voluntad sea perfectamente válida, ya que tal renuncia de acuerdo con la ley es nula de pleno derecho.

Existen varias tesis jurisprudenciales que nos hablan de la

autonomía de la voluntad, de las cuales se transcriben dos de las más importantes a continuación:

"CONTRATOS, VOLUNTAD DE LAS PARTES EN LOS.

Si bien es verdad que la voluntad de las partes es la Suprema Ley de los Contratos, también lo es que dicho principio tiene dos limitaciones forzosas ineludibles: la primera, que se deriva del interés público que está por encima de la voluntad individual, y la segunda de la técnica jurídica, sobre la que tampoco puede prevalecer el capricho de los contratantes".

Quinta Epoca. Tomo XXXV. pág. 1236. Tercera Sala. Espinoza-Manuela y Coags.

"CONTRATOS, INTERPRETACION DE LOS.

Si la voluntad de las partes es la Suprema Ley en los Contratos, salvo los casos en que medie el interés público de acuerdo con las normas interpretativas de los mismos, si los términos de un contrato no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas".

Amparo Directo 1059/49. Quinta Epoca. Suplemento de 1956. - Unanimidad de 5 votos. Félix S. Garza. Tercera Sala. pág.165.

Las anteriores tesis dejan claro que una renuncia al derecho a la prórroga del contrato de arrendamiento es nula puesto que vá en contra de una disposición de orden público e interés social, limitativa entonces a la libertad de contratar, con esto -

quiero decir que no puede imperar el principio de la autonomía de la voluntad por encima de las normas antes señaladas, puesto que la prórroga se encuentra contemplada en el artículo 2448-C del Código Civil, y el mismo es un precepto considerado de orden público e interés social y cualquier estipulación en su contra se tendrá por no puesta o bien la misma estará viciada de nulidad.

C A P I T U L O I V

CONFLICTOS DE COMPETENCIA

1. COMPETENCIA DE LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR EN EL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

La creación de la Procuraduría Federal del Consumidor fué - producto de una Iniciativa Presidencial presentada a la Cámara de Diputados del Congreso de la Unión, el veintiseis de septiembre - de 1975, con el espíritu de equilibrar la desigualdad real que - existe entre los diversos sectores sociales, y la necesidad de que el poder público intervenga para garantizar en beneficio de los - grupos económicamente más débiles, quienes necesitan una protec- ción mayor.

La idea de la creación de ésta Procuraduría es la de que se sometan a sus normas y queden obligadas, los comerciantes, industriales, y prestadores de servicios, así como las empresas de participación estatal, los organismos descentralizados y los órganos del estado quienes desarrollan actividades de producción, distribución o comercialización de bienes o prestación de servicios.

Se pretende que las normas de la Ley Federal de Protección al Consumidor sea de categoría de normas de derecho social que -

buscan moderar la autonomía de la voluntad para salvaguardar la auténtica libertad y encontrar la justicia social. En el proyecto de iniciativa que nos ocupa se manifiesta la real interacción del Estado para salvaguardar actos de comercio, dicho proyecto se fundamentó en la facultad para legislar otorgada al H. Congreso, en relación a actos mercantiles, en lo dispuesto por la fracción X del artículo 73 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. El proyecto de iniciativa proponía regular aspectos que de manera más importante y con mayor frecuencia afectan los intereses del consumidor, se señaló en la iniciativa que la Procuraduría Federal del Consumidor, sería un Organismo Autónomo.

Las atribuciones principales de dicha Procuraduría serían las de representar los intereses de la sociedad consumidora; representar colectivamente a los consumidores ante toda clase de proveedores de bienes y servicios; actuar como conciliador y árbitro en las diferencias entre consumidor y proveedor; y en general velar por el eficaz cumplimiento de las normas tutelares de los consumidores, inspección y vigilancia, así como imposición de sanciones por infracciones a la ley mediante multas.

Con tales motivos se sometió la Iniciativa de Ley Federal de Protección al Consumidor a la Cámara de Diputados, con fundamento en el artículo 71 fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

La Ley Federal de Protección al Consumidor fué publicada en

el Diario Oficial de la Federación el veintidos de Diciembre de 1975, y en su artículo 1° nos dice que: "Las disposiciones de ésta ley regirán en toda la república y son de orden público e interés social".

La competencia de la Procuraduría Federal del Consumidor es a nivel federal, y en determinadas cuestiones es de aplicación local, como en el caso del arrendamiento inmobiliario de fincas urbanas destinadas a la habitación en el Distrito Federal.

Las disposiciones de ésta ley son irrenunciables por los consumidores y serán aplicables por sobre cualesquiera que sean las leyes establecidas en razón de la materia, o sobre costumbres, usos o prácticas así como estipulaciones contractuales en contrario.

Debemos decir que la presente ley se adicionó, incluyéndose en los sujetos afectados por la dicha ley, a los arrendadores y arrendatarios de bienes destinados para habitación en el Distrito Federal, quedando obligados también al cumplimiento de ésta ley.

A lo largo de la historia, el Estado mexicano siempre ha tutelado los derechos de los obreros y de las clases socialmente marginadas, porque consideran que en la relación con el capital, estos están en desventaja frente al capital, por ejemplo la legislación obrera y agraria descansa en la tutela de los derechos de los obreros y de los campesinos.

Ahora debemos hacernos las siguientes preguntas, ¿por qué se le otorgan facultades para intervenir en materia de arrendamiento? la respuesta a los anteriores cuestionamientos, podrían ser que ésta Procuraduría, reconociendo el espíritu con que fué creada, y siendo manifiesta la desigualdad real entre las partes, se ubicó a favor de una de ellas, que es la parte en nuestro caso la consumidora arrendataria.

El artículo 59 bis de la Ley Federal de Protección al Consumidor, nos dice que tratándose de inmuebles destinados a la habitación ubicadas en el Distrito Federal la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor tendrá las atribuciones de representación, vigilancia y tutela de los derechos de los arrendatarios; y nos remite el artículo 59 en relación a las atribuciones formales de la Procuraduría Federal del Consumidor, de las cuales una de las más importantes y que tiene relación con el arrendamiento, es la atribución marcada en la fracción III del artículo 59 que dice:

Art. 59.- La Procuraduría Federal del Consumidor tiene las siguientes atribuciones:

I.

II

III.- Representar a los consumidores ante autoridades jurisdiccionales, previo el mandato correspondiente, cuando a juicio de la Procuraduría la solución que puede darse el caso planteado, llegare a trascender al tratamiento de intereses colectivos".

Del artículo anterior se deduce que la Procuraduría Federal del Consumidor tiene competencia para recibir quejas de los consumidores arrendatarios y representar sus derechos ante las autoridades jurisdiccionales, defendiéndolos y tutelándolos, pero en ningún momento se le atribuye facultad alguna para dirimir alguna controversia, solo en el caso que tanto arrendador como arrendatario convengan en someterse al arbitraje en la Procuraduría, sirviendo ésta como amigable componedora en atención a lo dispuesto por el artículo 59 fracción VIII-C de ésta ley, y de acuerdo con el Título Octavo, llamado "Del Juicio Arbitral" del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; y toda vez que la materia en cuestión, es decir, el arrendamiento no está excluido de comprometerse en árbitros atento a lo dispuesto por el artículo 615 del Código de Procedimientos Civiles, ésta materia se puede dirimir por el arbitraje. De éste modo resulta que es el único caso en que puede intervenir la Procuraduría Federal del Consumidor para la solución de controversias, pero nunca podrá actuar independientemente de que sea nombrado árbitro, como autoridad jurisdiccional, toda vez que la Procuraduría Federal del Consumidor es un organismo descentralizado de servicio social con personalidad jurídica y patrimonio propio y con funciones de autoridad administrativas, encargadas de promover y proteger los derechos e intereses de la población consumidora.

De lo anterior resulta que únicamente puede actuar la Procuraduría en los términos del artículo 59 fracción VIII, que en sus diversos incisos se establece un procedimiento conciliatorio y ar

bitral para dirimir las quejas y reclamaciones de los consumido--
res en amigable composición.

De acuerdo con las Reformas a la Ley Federal de Protección--
al Consumidor de febrero de 1985, se da competencia a la Procura--
duría Federal de Protección al Consumidor para que proteja los de
rechos de los arrendatarios, reformas y adiciones que a continua--
ción se mencionan:

Se modifican los artículos 2° y 3° de la ley vigente y se a
dicionan los artículos 3 bis, y 59 bis de la Ley Federal de Pro--
tección al Consumidor para quedar como siguen:

Art. 2°.-
Así mismo, quedan obligados al cumplimiento de ésta ley los
arrendadores y arrendatarios de bienes destinados para habi--
tación en el Distrito Federal.

Para los efectos del párrafo anterior, la presente ley es -
de aplicación local en el Distrito Federal en materia de -
protección al inquilino en arrendamientos para habitación".

Art. 3 bis.- "Para los fines del artículo 2° se entiende --
por arrendador y arrendatario a quienes, conforme a las dis--
posiciones del Código Civil en el Distrito Federal, se ha--
yan obligado recíprocamente uno a conceder el uso temporal--
de un inmueble destinado a la habitación y el otro a pagar--
por ello un precio cierto".

Art. 30.-

Los pagos hechos en exceso de la renta convenida, cuando se trate de arrendamientos para habitación en el Distrito Federal, son recuperables en los términos de la presente ley".

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

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

En relación a la cuestión planteada de que si la prórroga del contrato de arrendamiento puede solicitarse ante la Procuraduría Federal del Consumidor, tenemos que manifestar nuestra inconformidad y para fundar lo dicho, independientemente de lo debatido en el capítulo anterior de la presente tesis, reproducimos la siguiente tesis jurisprudencial:

"COMPETENCIA LA RESOLUCION INTERLOCUTORIA DEL TRIBUNAL DE ALZADA QUE DECLINA LA, EN FAVOR DE LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR, ES UN ACTO DE IMPOSIBLE REPARACION RECLAMABLE DE AMPARO INDIRECTO.

Es imposible jurídicamente que la Procuraduría federal del-

consumidor acepte la competencia para conocer de un juicio sobre prórroga de contrato de arrendamiento, dado que carece de ella para conocer de cualquier controversia judicial, ya que únicamente las autoridades judiciales, atenta la división de poderes consagrada en la Constitución General de la República y la de los Estados que la integran compete, de acuerdo con su organización, dirimir las controversias que pudieran surgir entre los gobernados y entre éstos y las distintas autoridades. La Procuraduría referida, al intervenir como amigable componedor en los conflictos que surjan entre los arrendatarios y los arrendadores, lo hace como cualquier arbitro privado designado voluntariamente por las partes, - sin que en ningún caso el procurador tenga facultades para ejecutar sus decisiones, porque no actúa como autoridad jurisdiccional. Por tanto, es indudable que la resolución del tribunal de alzada que determina declinar la competencia en favor de dicha autoridad administrativa tiene el carácter, de irreparable y, por ende, - - en los términos de la fracción IV del artículo 114 de la ley de amparo, es reclamable en Amparo Directo o Biinstancial".

Tercer Tribunal Colegiado en materia Civil del Primer Circuito.

Amparo en revisión RC 1103/89. Claudio Augusto Magallón García. Unanimidad de votos. 13 de septiembre de 1989. Potente: José Rojas Aja. Secretario: Jesús Casarrubias Ortega.

Con todo lo anterior podemos deducir que la Procuraduría Federal del Consumidor y su Ley están destinadas a limitar la libertad contractual ya que en su artículo encontramos leyes procesa-

les que delimitan su campo de aplicación y crean los órganos de actuación, fijándoles su competencia y la forma de su funcionamiento, y encontramos también normas sustantivas con una serie de restricciones a la libertad contractual, para garantizar la transparencia y equidad en la contratación y evitar así que la parte débil quede a merced de la parte contratante en nuestro caso el arrendador.

Compete de manera inmediata a la Procuraduría Federal del Consumidor la aplicación de la ley como organismos administrativos que carecen en principio de facultad jurisdiccionales, ya que por excepción solo las ejercen cuando los interesados en conflicto han designado a la Procuraduría Federal del Consumidor, árbitro amigable componedor, o cuando después de una queja y de no haber habido conciliación ni compromiso arbitral entre las partes, la Procuraduría Federal del Consumidor estima de oficio que ha existido una infracción a la ley (art. 59 fracción VIII-D). Pero sin embargo en ningún caso tiene facultades jurisdiccionales dichos órganos administrativos para ejecutar ni los convenios, ni los laudos, ni las resoluciones administrativas que emita, pues su ejecución compete a los tribunales competentes, es decir a los Tribunales Judiciales en atención a lo dispuesto por el artículo 59 fracción VIII-E; quedando únicamente reducida su intervención a la imposición de multas cuantiosas en función del salario mínimo o de clausuras temporales o de arrestos administrativos, por lo que a través de éstas medidas de apremio, en forma indirecta, se logra la ejecución o cumplimiento de los actos reclamados en -

las quejas formuladas ante esta Procuraduría.

2. COMPETENCIA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL.

Debemos dejar claro, que la competencia de que se habla en el presente punto, es exclusivamente a los conflictos relacionados con la materia del arrendamiento inmobiliario en el Distrito Federal.

La creación de los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario son productos de la política del Estado de protección inquilinaria, a la cual obedecen las distintas reformas y adiciones al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, y a la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del fuero común del Distrito Federal; para la creación de dichos tribunales, con un procedimiento especial para las materias de arrendamiento, así, nos encontramos que se introduce una instancia conciliatoria entre las partes, a efecto de que después de presentada la demanda y contestada ésta, se concurra a una audiencia de conciliación.

En efecto, los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, obedecen al paquete de diversas reformas y adiciones a distintas disposiciones relacionadas con inmuebles en arrendamiento, de fecha 7 de febrero de 1985, de este modo, las reformas a la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Fe-

deral, tienen como objetivo principal, crear los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, cuyo número será determinado por el Pleno del Tribunal correspondiente y que serán competentes para conocer de todas las controversias que se susciten en materia de arrendamiento de inmuebles destinados a habitación.

Con la aprobación de las anteriores reformas y adiciones, se modificó el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en el Título Décimo Cuarto Bis, para quedar como sigue:

"TITULO DECIMO CUARTO BIS"

De las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación.

Art. 957.- "A las controversias que versen sobre arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación a que se refiere el Capítulo Cuarto, del Título VI del Código Civil le serán aplicables las disposiciones de este título, excepto el juicio especial de desahucio al que se le seguirán aplicando las disposiciones del Capítulo Cuarto del Título Séptimo de este Código.

El juez tendrá las más amplias facultades para decidir en forma pronta y expedita lo que en derecho convenga".

En el artículo transcrito anteriormente se encuentra reglamentada la jurisdicción de las controversias de arrendamiento inmobiliario y estableciendo los preceptos legales aplicables en la

solución de las controversias suscitadas entre arrendador y arrendatario.

Ahora bien, en los subsecuentes artículos, que van del 958- al 968 del ordenamiento citado quedan plasmadas las reglas procedimentales de los juicios relacionados con el arrendamiento, de éste modo el artículo 958 nos hace mención a que toda demanda relacionada con la materia arrendaticia irá acompañada del contrato de arrendamiento, mismo que se considerará documento base de la acción, siempre y cuando el contrato de arrendamiento se hubiese celebrado por escrito; en el artículo 959 encontramos que se reduce el término para contestar la demanda estableciéndose el de cinco días siendo el mismo para el caso de reconvenición, el artículo 961 es innovador al establecer una audiencia previa y de conciliación tendiente a dirimir la controversia mediante la incitación de las partes a llegar a celebrar un convenio, y de lo contrario se abre el juicio a prueba por el término de diez días comunes para ambas partes y su desahogo se llevará sobre las pruebas admitidas y preparadas, posteriormente se pasará a la etapa de alegatos, que formularán las partes, y se citará para oír sentencia definitiva dentro de los siguientes ocho días, término que por lo general no se respeta por el exceso de trabajo de los juzgados de arrendamiento.

Para continuar con el presente estudio procederemos a exponer las reformas a los artículos 2º, 5º, la derogación de la frag

ción III del artículo 8° y el 36 del Título Especial de la Justicia de Paz del Código de Procedimientos Civiles, para quedar como sigue:

- Art. 1° .-
- Art. 2° .-
- Cuando se trate de cuestiones de arrendamiento -
 inmobiliario serán competentes los jueces del a-
 rrendamiento inmobiliario en los términos fija-
 dos por la ley.
- Art. 5° .- Cada juzgado conocerá de los negocios relativos-
 a predios ubicados dentro de su jurisdicción, -
 cuando se trate de acciones reales sobre inmue-
 bles.
- Art. 6° .-
- Art. 7° .-
- Art. 8° .-
- I .-
- II .-
- III.- (Derogada).
- Art. 36 .- (Derogado).

TRANSITORIOS

Decreto del 18 de diciembre de 1984, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de febrero de 1985.

ARTICULO PRIMERO.- Los juicios y procedimientos judiciales-

en trámite que tengan por objeto la rescisión, o la terminación de los contratos de arrendamiento de fincas urbanas a la habitación continuarán substanciándose y se resolverán conforme a las disposiciones legales en vigor al momento de su iniciación.

ARTICULO SEGUNDO.- Una vez que los juzgados de arrendamiento inmobiliario esten en funciones, los juzgados civiles remitirán a aquellos los expedientes correspondientes a los juicios que versen sobre controversia de arrendamiento de inmuebles, a excepción de aquellos juicios en los que se hayan desahogado la totalidad de las pruebas admitidas, los cuales deberán ser resueltos por el juez del conocimiento.

Al crearse los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario se reformaron los artículos 2º, 16, 45, 49, 54 y 97 y se adicionaron los artículos 60-A, 60-B, 60-C, 60-D, 60-E, 60-F, de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, y quedaron de la siguiente manera:

Art. 2º.- La facultad a que se refiere el artículo anterior se ejerce:

- I .-
- II .-
- III .-
- IV .- Por los jueces del Arrendamiento Inmobiliario;
- V .-
- VI .-

VII .-
VIII .-
IX .-
X .-
XI .-
XII .-

Art. 16.- Los jueces de lo civil, de lo familiar, del arrendamiento inmobiliario, de lo concursal, penales y los de paz del Distrito Federal serán nombrados por el Tribunal Superior de Justicia en acuerdo pleno.

Art. 45.- Las salas civiles, en los asuntos de los juzgados de su adscripción conocerán:

- I .-
II .-
III.-
IV .- De los casos de responsabilidad civil y de los recursos de apelación contra las resoluciones dictadas por los jueces del arrendamiento inmobiliario y de lo concursal.
V .-

Art. 49.- Son jueces de primera instancia, para los efectos que prescriban la Constitución y demás leyes secundarias:

- I .-
II .-

- III.- Los jueces del arrendamiento inmobiliario;
- IV .-
- V .-
- VI .-

Art. 54.- Los jueces de lo civil conocerán:

- I .- De los negocios de jurisdicción voluntaria, cuyo conocimiento no corresponde específicamente a los jueces de lo familiar, del arrendamiento inmobiliario y de lo concursal;
- II .-
- III.- De los negocios de jurisdicción contenciosa, común y concurrente, cuya cuantía exceda de 182 veces el salario mínimo diario general, vigente en el Distrito Federal, excepto en los concernientes al derecho familiar, del arrendamiento inmobiliario y de lo concursal;
- IV .-
- V .-
- VI .-

Se exceptúan de su competencia todos los asuntos o controversias relativos al arrendamiento de inmuebles en que la competencia corresponda a los jueces del arrendamiento inmobiliario.

SECCION TERCERA

DE LOS JUZGADOS DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

Art. 60-A .- En el Distrito Federal habrá el número de juzgados del arrendamiento inmobiliario que el tribunal pleno considere necesario para que la administración de justicia sea expedita.

Art. 60-B .- Los jueces del arrendamiento inmobiliario contarán con el personal a que se refiere el artículo 61 de la presente ley. Además, contarán con el número de conciliadores que el pleno del tribunal superior considere necesario para el eficaz desempeño de sus funciones.

Art. 60-C .- Para ser juez del arrendamiento inmobiliario se exigen los mismos requisitos que el artículo 52 requiere para los jueces de lo civil, y será nombrado de la misma manera que éstos.

Art. 60-D .- Los jueces del arrendamiento inmobiliario conocerán de todas las controversias que se susciten en la materia de arrendamiento de inmuebles destinados a habitación, comercio, industria o cualquier otro uso, giro o destino permitido por la ley.

Art. 60-E .- Los secretarios de acuerdos de los juzgados -

del arrendamiento inmobiliario deberán reunir los mismos requisitos que la presente ley señala a los secretarios de los juzgados de lo civil, serán nombrados de la misma manera y tendrán en lo conducente iguales atribuciones que éstos.

Art. 60-F.- Los conciliadores de los juzgados del arrendamiento inmobiliario deberán reunir los mismos requisitos que la ley señala a los secretarios de los juzgados de lo civil y serán nombrados de la misma manera que éstos.

Son atribuciones de los conciliadores:

- I.- Estar presentes en la audiencia de conciliación, escuchar sus pretenciones de las partes y procurar su avenencia;
- II.- Dar cuenta inmediata al titular del juzgado de su aprobación, en caso de que proceda y diariamente informar al juez los resultados logrados en las audiencias de conciliación que se les encomienden;
- III.- Autorizar las diligencias en que intervengan;
- IV.- Sustituir al secretario de acuerdo en sus faltas temporales;
- V.- Las demás que los jueces y esta ley les encomienden.

Con lo anterior hemos dejado claro la competencia de los Tribunales de Arrendamiento Inmobiliario, para conocer de las controversias relacionadas con la materia arrendaticia en el Distri-

to Federal, con lo cual no se deja duda, que es el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, a través de los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario quién debe conocer de dichas controversias.

Así pues, el tribunal para conocer de la prórroga del contrato de arrendamiento, es un Juzgado del Arrendamiento Inmobiliario, mediante una demanda judicial, y no la Procuraduría Federal del Consumidor, mediante una queja.

3. PROBLEMAS DE CONEXIDAD Y LITISPENDENCIA

Los problemas de conexidad y litispendencia que nos ocupan, son los referentes a los suscitados entre la Procuraduría Federal del Consumidor y los Juzgados del arrendamiento Inmobiliario del Distrito Federal.

La suspensión de un procedimiento judicial puede obedecer - porque la misma se fundamente en el artículo 59 fracción VIII-H, - de la Ley Federal de Protección al Consumidor, y se mande suspender el procedimiento ventilado ante el Tribunal del Arrendamiento Inmobiliario, hasta en tanto se concluya la sustanciación de la - queja administrativa radicada en la Procuraduría Federal del Consumidor, y dicha queja se encuentre pendiente de resolverse; un - acuerdo dictado en éstos términos por un juez del arrendamiento -

inmobiliario, debe de recurrirse presentando la apelación correspondiente, e incluso, si la sala correspondiente confirma el auto recurrido, en contra de ésta resolución se puede interponer el amparo y protección de la justicia federal, al ser omisa la sala del Tribunal Superior de Justicia de los agravios expresados dentro del toca correspondiente.

Al interponer una demanda de garantías argumentando que no debe existir excepción de conexidad y litispendencia y por ende no debe jamás suspenderse un procedimiento judicial por la ventilación de una queja de prórroga de un contrato de arrendamiento ante la Procuraduría Federal del Consumidor, ya que ésta institución no es instancia para dirimir ese tipo de controversias, que son eminentemente de orden judicial, en los conceptos de violación el quejoso debe esgrimir en esencia que la sala responsable aplicó en forma inexacta los artículos 2448-C del Código Civil, 57 bis y 59 fracción VIII-H de la Ley Federal de Protección al Consumidor al reconocer facultades jurisdiccionales a la Procuraduría Federal del Consumidor, no obstante que la misma es un órgano de naturaleza administrativa que no cuenta con facultades jurisdiccionales. Aún en el caso de que se acredite con los debidos testimonios que la dependencia aludida ya está conociendo de la prórroga del contrato de arrendamiento en los términos del artículo 2448-C del Código Civil, se puede tomar en consideración que el artículo 57 bis de la Ley Federal de Protección al Consumidor, le otorga facultades a la citada Procuraduría para conocer de con

troversias relacionadas con los derechos de los arrendatarios de casa habitación, por lo que si una persona presenta queja de soli citud de prórroga ante dicha Procuraduría, aún cuando esta se pre sentó antes de la fecha de vencimiento del contrato de arrenda--- miento, y por ende antes de que la parte arrendadora demande el - juicio de terminación del contrato de arrendamiento ante los Tri- bu nales del Arrendamiento Inmobiliario, caeríamos dentro del su- puesto del artículo 59 fracción VIII inciso h) de la citada Ley - Federal de Protección al Consumidor, que establece que cuando se- esté ventilando un procedimiento relacionado con alguna queja so- bre los mismos hechos que son objeto de algún juicio, resultará - improcedente el juicio, hasta en tanto no se dé por concluida la- reclamación presentada ante dicha Procuraduría, y como en el caso concreto de proceder dicha queja el arrendatario obtendría la pró rr oga del contrato cuya terminación reclamaría el arrendador en - el juicio ventilado ante el Juzgado del Arrendamiento Inmobilia-- rio, y de éste modo se podría dar el caso de obtener resoluciones contradictorias, lo cual violaría el principio de seguridad jurí- dica en todo procedimiento, en tal sentido se dan casos de que - ju eces del arrendamiento inmobiliario se orillen a resolver en es te sentido.

Aún en el caso de que el arrendador se encuentre demandando la terminación del contrato de arrendamiento y en la Procuraduría el inquilino se encuentre reclamando la prórroga del contrato, - los hechos resultan distintos, pero relacionados entre sí, puesto

que como ya se dijo, de obtener la prórroga del contrato el inquilino, resultaría improcedente la acción de terminación del mismo-contrato que judicialmente se reclame en el Juzgado del Arrendamiento Inmobiliario. Cabe hacer la aclaración que estamos en el supuesto de que jamás se comprometieron en árbitros las partes ante la Procuraduría Federal del Consumidor.

Ahora bien el artículo 57 de la Ley Federal de Protección al Consumidor, establece:

"La Procuraduría Federal del Consumidor es un organismo descentralizado de servicio social, con personalidad jurídica y patrimonio propio y con funciones de autoridad administrativas, encargada de promover y proteger los derechos de la población consumidora mediante el ejercicio de las atribuciones que le confiere la Ley".

El artículo 57 bis dice:

"Tratándose de inmuebles destinados a la habitación, la Procuraduría Federal del Consumidor protege asimismo, los derechos de los arrendatarios en el Distrito Federal, cuando se trate de arrendamiento para habitación".

Por su parte, en la fracción VIII del artículo 59 en sus diversos incisos se establece un procedimiento conciliatorio y arbitral para dirimir las quejas y reclamaciones de los consumidores, en actuación de árbitro designado por las partes.

De lo anterior se deduce que la participación de la Procuraduría Federal del Consumidor al intervenir en los conflictos que surjan entre consumidor y proveedor como en el caso arrendatario y arrendador, es como árbitro designado voluntariamente por las partes, sin que tenga facultades jurisdiccionales. Por tanto la misma no debe actuar como autoridad jurisdiccional, pues carece de competencia judicial conforme a la división de poderes que consagra la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, ya que esta facultad compete al poder judicial federal o local, quienes son las autoridades facultadas para dirimir las controversias que pudieran surgir entre los gobernados, luego, cuando agünes cierto que la Ley Federal de Protección al Consumidor en el artículo 59 fracción VIII inciso h), dispone que:

"Cuando se haya presentado alguna reclamación en la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor o se está substanciado el procedimiento a que se refiere ésta fracción, resultará improcedente, en -- otra vía cualquier juicio para dirimir las diferencias entre proveedor y consumidor por los mismos hechos".

Es cierto entonces que esa circunstancia no le otorga funciones jurisdiccionales y, por ende, el ejercicio de la acción judicial no puede limitarse, por ello sería inconstitucional, al limitarse el derecho del arrendador para acudir ante el Poder Judicial en el ejercicio de sus acciones.

En efecto, como ha quedado asentado, el inciso h) de la fracción VIII del artículo 59 de la Ley Federal de Protección al Consumidor, se refiere a conflictos específicos de consumidores y proveedores, lo cual es concepto diverso a las partes que dirimen sus conflictos en Vía Jurisdiccional, de donde se concluye que la prórroga de un contrato de arrendamiento debe pedirse ante el juez competente y no ante la Procuraduría Federal del Consumidor, porque el juez sí es autoridad jurisdiccional y no la Procuraduría Federal del Consumidor.

Para reafirmar lo anterior citaremos la siguiente tesis aislada que nos sirve de gran apoyo:

"PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR NO TIENE EL CARACTER DE AUTORIDAD JURISDICCIONAL.- La Ley Federal de Protección al Consumidor establece que la Procuraduría de esa materia es un órgano descentralizado de servicio social, con personalidad jurídica, patrimonio propio y con funciones de autoridad administrativa encargada de promover y proteger los derechos e intereses de la población consumidora, mediante el ejercicio de las atribuciones que le confiere la ley, teniendo entre sus facultades representar a los consumidores ante las autoridades jurisdiccionales. En la fracción VIII del artículo 59, en sus diversos incisos se establece un procedimiento conciliatorio y arbitral para dirimir las quejas y reclamaciones de los consumidores, siempre como amigable componedor. En estas condiciones la Procuraduría Federal de Pro-

tección al Consumidor al intervenir en los conflictos que surjan entre consumidor y proveedor, como lo es tratándose de arrendatarios y arrendadores, lo hace como árbitro designado voluntariamente por las partes, sin que y en ningún caso, el procurador tenga facultades jurisdiccionales, de donde se concluye que no actúa como autoridad jurisdiccional; luego carece de competencia judicial, atenta a la división de poderes que consagra la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y las de entidades que la integren, porque esta facultad compete al Poder Judicial Federal o local, quienes son las autoridades facultadas para dirimir las controversias que pudieran surgir entre los propios gobernados o entre éstos y las distintas autoridades. Por lo tanto aún cuando la Ley Federal de Protección al Consumidor en el artículo 59 - fracción VIII inciso h), dispone que cuando se haya presentado alguna reclamación en la Procuraduría Federal del Consumidor o se este substanciendo el procedimiento a que se refiere esta fracción resultaría improcedente cualquier otra vía de impugnación para dirimir las diferencias entre proveedor y consumidor por los mismos hechos, también lo es que esa circunstancia en manera alguna le otorga a aquella funciones jurisdiccionales y por ende, el ejercicio de la acción judicial no puede limitarse, porque ello sería inconstitucional, al limitarse su derecho para acudir al poder judicial ejercitando sus acciones; en cambio ante la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor, como indica el referido inciso h) de la fracción VIII del artículo 59 de la Ley invocada, la competencia que se establece como exclusiva se refiere a -

conflictos específicos de consumidores y proveedores, lo cual es concepto diverso a las partes que dirimen sus conflictos en vía jurisdiccional, de donde se concluye que la prórroga de un contrato de arrendamiento debe pedirse ante un juez competente y no ante la Procuraduría Federal del Consumidor, porque el indicado juez si es autoridad jurisdiccional y no así la referida Procuraduría Federal del Consumidor".

Segundo Tribunal Colegiado. 3a. Parte del Informe de 1989.- Tesis No. 21. pág. 248.

Por tanto si una autoridad judicial emite un auto donde supenda un procedimiento, claro es que atribuye facultades jurisdiccionales a la citada Procuraduría, y por ende viola garantías del arrendador que ha ejercitado en la vía y forma legal su demanda de terminación del contrato de arrendamiento.

Cuando a un juez del arrendamiento inmobiliario se le planteará alguna excepción de conexidad o litispendencia por encontrarse pendiente de resolver una queja ante la Procuraduría Federal del Consumidor, de solicitud de prórroga de un contrato de arrendamiento, debe resolver el juez del conocimiento diciendo, de conformidad con los artículos 57 y 59 fracción VIII de la Ley Federal de Protección al Consumidor, se deduce que la participación de la Procuraduría de referencia al intervenir en los conflictos que surjan entre consumidor y proveedor como en el caso arrendatario-arrendador, es como árbitro voluntariamente designado por las

partes sin que tenga facultades jurisdiccionales, pues carece de competencia judicial conforme a nuestra carta magna; de donde se concluye que la prórroga del contrato de arrendamiento debe pedirse ante el juez competente y no ante autoridad administrativa alguna como es el caso de la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor, debiendo continuarse con el procedimiento judicial de terminación del contrato de arrendamiento legalmente instaurado por el arrendador ante los tribunales competentes.

La conclusión, es manifiesta y no deja lugar a duda alguna, la prórroga de un contrato de arrendamiento solicitada ante la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor, no acarrea problema alguno de conexidad ni litispendencia en el juicio promovido en vía de controversia de Arrendamiento Inmobiliario de terminación o rescisión del mismo contrato por no ser dicha Procuraduría órgano jurisdiccional competente para conocer y resolver sobre la prórroga del contrato de arrendamiento, (siempre y cuando no se hayan comprometido en árbitros las partes para dirimir sobre esa cuestión) y se debe agotar el procedimiento judicial ante el Juzgado del Arrendamiento Inmobiliario del conocimiento sin suspenderlo ni entorpecerlo por supuestas excepciones de conexidad y litispendencia.

Ahora bien, las cuestiones de competencia ya sea por razón de la materia o territorial, solo se dan entre los tribunales de la Federación, entre éstos y los de las Entidades Federativas, o

de los tribunales de dos o más Entidades Federativas, legalmente-constituidos con arreglo a las leyes aplicables, cuestión de competencia que, además, solo puede promoverse mediante declinatoria o inhibitoria. Ahora bien, el artículo 57 de la Ley Federal de -- Protección al Consumidor establece que la Procuraduría Federal - del Consumidor es un organismo descentralizado de servicio social, con personalidad jurídica y patrimonio propio y con funciones de- autoridad administrativa encargada de promover y proteger los de- rechos e intereses de la población consumidora mediante el ejerci cio de las atribuciones que le confiere la ley, teniendo entre - sus facultades representar a los consumidores ante autoridades ju risdiccionales previo el mandato correspondiente, cuando a juicio de la Procuraduría la resolución que pueda darse al caso plantea- do llegarse a trascender el tratamiento de intereses colectivos, - así mismo el artículo 59 bis nos dice que, tratándose de inmue- bles destinados a la habitación ubicados en el Distrito Federal, - la Procuraduría Federal del Consumidor tendrá las mismas atribu- ciones a que se refiere el artículo anterior, de representación, - vigilancia y tutela de los derechos de los arrendatarios, de la - misma manera, en la fracción VIII del artículo 59 en sus diversos incisos, establece un procedimiento conciliatorio y arbitral para dirimir las quejas y reclamaciones de los consumidores, siempre - como amigable componedor siendo necesaria la intervención de los- tribunales competentes, para la ejecución de los laudos que llega se a pronunciar tal y como lo establece el inciso E) del citado - artículo. Es evidente en estas condiciones que la Procuraduría Fe

deral del Consumidor al intervenir en los conflictos que surjan - entre los arrendatarios y los arrendadores, lo hace como cual- - - - - quier árbitro privado designado voluntariamente por las partes, - sin que, en ningún caso el procurador tenga facultades para ejecu - tar sus decisiones, de donde se concluye que no actúa como autori - dad jurisdiccional, luego carece de competencia para conocer de - cualquier controversia judicial, ello porque únicamente a las au - toridades judiciales les compete, atenta la división de poderes - consagradas en la Constitución Política de la República y las de - los Estados que la integran, y únicamente compete con su organiza - ción, dirimir las controversias que pudieran surgir entre los go - bernados y entre estos y las distintas autoridades. Es verdad por otra parte, que la Ley Federal de Protección al Consumidor en el - invocado artículo fracción VIII inciso H), dispone que cuando se - haya presentado alguna reclamación en la Procuraduría Federal del Consumidor o se este substanciando el procedimiento a que se re - fiere ésta fracción resultará improcedente, en otra vía, cual- - - - - quier juicio para dirimir las diferencias entre proveedor y consu - midor por los mismos hechos, pero no lo es menos que esa circuns - tancia en manera alguna le otorga a dicha Procuraduría funciones - jurisdiccionales, constituyendo únicamente una defensa para el in - quilino en el procedimiento judicial que debe hacer valer en el - mismo, por el perjuicio que le llegare a causar.

4. EJECUCION DE LOS LAUDOS DICTADOS POR LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR.

Hemos dejado claro que solamente puede intervenir la Procuraduría Federal del Consumidor como árbitro, cuando ambas partes así lo deseen, y de éste modo dicha Procuraduría adquiere competencia para dirimir la controversia suscitada entre las partes, - tal situación debe acontecer en la audiencia de compromiso arbitral ante la Procuraduría Federal del Consumidor quedando de manifiesto que serán los artículos 59 fracción VIII inciso C) y E) de la Ley Federal de Protección al Consumidor y 609 y 616 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, serán los reguladores del juicio arbitral, asimismo tendrá que reconocérsele en ese acto de competencia plena a la Procuraduría Federal del Consumidor para dirimir la controversia sometida al arbitraje. En el caso que nos ocupa, las partes manifestarán el negocio que desearan someter al arbitraje es decir, la prórroga del contrato de arrendamiento.

Cuando se ha hecho el compromiso arbitral, el laudo será dictado por la Procuraduría Federal del Consumidor conforme a las disposiciones de su respectiva ley, de las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles y en su defecto de las disposiciones del Código de Comercio, pudiendo las partes convenir inclusive que el laudo emitido no admitirá recurso alguno, con la salvedad de la aclaración del laudo.

La prórroga del contrato de arrendamiento es materia que no se encuentra excluida de las que no se pueden comprometer en árbitros de acuerdo con el artículo 615 del Código de Procedimientos Civiles, que dice:

Art. 615.- No se pueden comprometer en árbitros los siguientes negocios:

- I .- El derecho de recibir alimentos;
- II .- Los divorcios excepto en cuanto a la separación de bienes y a las demás diferencias puramente pecunarias;
- III.- Las acciones de nulidad de matrimonio;
- IV .- Los concernientes al estado civil de las personas, con la excepción contenida en el artículo 339 del Código Civil;
- V .- Los demás en que lo prohíba expresamente la ley.

Una vez agotado el procedimiento arbitral se procede a dictar el laudo, y si no se promueve aclaración del mismo, deben pasarse los autos al juez competente para ejecutar, que en nuestro caso es el Juez del Arrendamiento Inmobiliario en turno en el Distrito Federal, quien está obligado y a su vez facultado para ejecutar los laudos arbitrales de acuerdo con lo que dispone el artículo 634 del Código de Procedimientos Civiles al decirnos que: - "Los jueces ordinarios están obligados a impartir el auxilio de su jurisdicción a los árbitros".

La ejecución de un laudo emitido por la Procuraduría Federal del Consumidor debe promoverse en vía de apremio con fundamento en el artículo 500 del Código de Procedimientos Civiles que dice:

Art. 500.- Procede la Vía de Apremio a instancia de parte, siempre que se trate de la ejecución de una sentencia o de un convenio celebrado en el juicio, ya sea por las partes o por terceros que hayan venido al juicio por cualquier motivo que sea.

Esta disposición será aplicable en la ejecución de convenios celebrados ante la Procuraduría Federal del Consumidor y de laudos emitidos por dicha procuraduría.

El juez competente para ejecutar el laudo, será el del lugar donde se haya ventilado el arbitraje, en nuestro caso será competente para la ejecución del laudo de prórroga del contrato de arrendamiento, el juez del arrendamiento inmobiliario en turno en el Distrito Federal, tal como lo previene el artículo 504 del Código de Procedimientos Civiles, que a la letra dice:

Art. 504.- La ejecución de las sentencias arbitrales, de los convenios celebrados ante la Procuraduría Federal del Consumidor y de los laudos dictados por ésta, se hará por el juez competente designado por las partes, o en su defecto, por el juez del lugar del juicio.

Del contenido del artículo 500 del Código de Procedimientos Civiles podemos deducir que la sentencia o laudo en nuestro caso, es ejecutable, bien puede suceder que el condenado la cumpla voluntariamente o de que haya necesidad de proceder coactivamente a su cumplimiento. Para este último supuesto, la ley ha creado un procedimiento especial, el de la Vía de Apremio, que puede ser de finido como el procedimiento especial establecido por la ley, para la ejecución de las sentencias y que se hace extensivo para el cumplimiento de convenios judiciales, convenios arbitrales o laudos emitidos por los árbitros, de éste modo queda contemplado la ejecución de los laudos dictados por la Procuraduría Federal del Consumidor.

Se ha dejado claro que la Procuraduría Federal del Consumidor no es un organismos jurisdiccional, por lo que resulta que si se llegaron a comprometer en árbitros tanto arrendador como arrendatario, únicamente tendrá obligación la Procuraduría Federal del Consumidor, de dirimir la controversia planteada y emitir el laudo que forzosamente será homologado por el juez del arrendamiento inmobiliario en turno, a través del procedimiento respectivo, llamado Vía de Apremio.

CONCLUSIONES

PRIMERA.- El principio de la autonomía de la voluntad faculta a las partes (arrendador y arrendatario) a comprometerse y celebrar un contrato de arrendamiento, con la libertad de fijar el precio del mismo, así como su término, elementos que se establecen expresamente en el clausula do del contrato. La autonomía de la voluntad se encuentra restringida por las disposiciones de orden público e interés social.

SEGUNDA.- Probablemente los problemas sociales y económicos por los que atraviesa el país hace que el estado regule y limite el principio de la autonomía de la voluntad al reformar la ley civil mediante decretos con los cuales pretende lograr una protección dirigida al arrendatario cuando se trata de fincas urbanas destinadas a habitación.

TERCERA.- El Contrato de Arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación, día con día pierde la connotación, de un verdadero contrato civil del que la doctrina a través del tiempo nos habla, desde el Derecho Romano hasta las legislaciones más recientes que no daban protección tan marcada a la parte arrendataria y seguían la pauta de vigilancia de la relación contractual; En la actualidad, a mi parecer la voluntad de las partes se ve sometida por el Estado a través de su legislación intervencionista en esta materia que se hace llamar de protección inquilinaria, es decir el contrato de arren-

damiento de casa habitación en el Distrito Federal no solo se rige por la voluntad del arrendador y del arrendatario, sino que además se rige por disposiciones de orden público e interés social.

CUARTA.- De la anterior conclusión desprendemos que aún cuando las partes se obligen en los términos que quisieron hacerlo, y si es obligación contraviene alguna disposición de orden público e interés social, la misma se tendrá por no puesta es decir será nula.

QUINTA.- Cabe destacar que el Congreso de la Unión, en su procedimiento de reformas a diversas disposiciones relacionadas con inmuebles dados en arrendamiento, jamás explica o se explican que son las disposiciones de orden público e interés social.

SEXTA.- Cuando hablamos de un derecho a la prórroga del contrato de arrendamiento, debemos entenderlo como un derecho que nace a raíz de una petición del arrendatario fundamentada en el artículo 2448-C del Código, por lo que en esta cuestión encontramos trunca la intención de algunos legisladores que pretendían que dicha prórroga fuese automática es decir, sin petición alguna de arrendatario, tal y como se desprende de los debates sustentados en la Cámara de Origen, tendientes a reformar la ley civil.

SEPTIMA.- La intervención de la Procuraduría Federal del Consumidor, en el conocimiento de controversias relacionadas con el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación debe ajustarse a sus atribuciones y facultades

y jamás tendrá competencia para dirimir controversia alguna, si no se han sometido a las partes al arbitraje de esa institución administrativa.

OCTAVA.- El conocimiento de una controversia suscitada entre arrendador y arrendatario, cuando se ejercite la acción de prórroga del contrato de arrendamiento, compete a los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal.

NOVENA.- Para el caso de que se llegase a presentar una solicitud de prórroga de un contrato de arrendamiento mediante una queja ante la Procuraduría Federal del Consumidor, dicha queja no impedirá que el arrendador ejercite diversas acciones ante los tribunales competentes contra el arrendatario, como la de rescisión o terminación de dicho contrato, y la queja planteada ante la Procuraduría citada no impedirá ni suspenderá el procedimiento judicial respectivo.

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

- ALSINA HUGO. "Derecho Procesal" Tomo I. Editorial Ediar. Buenos Aires, Argentina. 1963.
- BIELSA RAFAEL. "Compendio de Derecho Administrativo" Roque de Palma Editorial. Buenos Aires, Argentina.
- BONNECASE JULIAN. "Elementos de Derecho Civil" Tomo II. Trad.- José Ma. Cajica. Puebla, México. 1945.
- BONET RAMON FRANCISCO. "Código Civil Español" Comentado. Aguilar, S.A. ediciones. Madrid, España. 1962.
- BURGOA ORIHUELA IGNACIO. "Dos Estudios Jurídicos" Editorial Porrúa, S.A. México. 1953.
- DE PINA RAFAEL, Y PINA VARA RAFAEL DE. "Diccionario de Derecho" 14a. edición. Editorial Porrúa, S.A. México. 1986.
- DIARIO DE LOS DEBATES DE LA CAMARA DE DIPUTADOS. LII Legislatura. Año III. Tomo III. No. 41. 1984. México.
- DIARIO DE LOS DEBATES DE LA CAMARA DE DIPUTADOS. LII Legislatura. Año III. Tomo III. No. 42. México. 1984.
- DIARIO DE LOS DEBATES DE LA CAMARA DE SENADORES. LII Legislatura. Año III. Tomo III. No. 46. México. 1984.
- ENNECCERUS LUDWIG. "Tratado de Derecho Civil" Trad. Carlos Melon Infante. Bosch Casa Editorial. Barcelona, España. 1955.
- GALINDO GARFIAS IGNACIO. "Derecho Civil" Primer Curso. 8a. edición. Editorial Porrúa, S.A. México. 1987.
- JOSSERAND LOUIS. "Derecho Civil" Tomo II Contratos. Trad. Santiago Cuchillos. Ediciones Jurídicas Europa-América. Buenos Aires, Argentina. 1951.

- JUSTINIANO. "El Digesto del Emperador" Edición Bilingüe en Latín y Español, Madrid , España. 1978.
- LOZANO NORIEGA FRANCISCO. "Cuarto Curso de Derecho Civil" Contratos. Asociación del Notariado Mexicano, A.C. México. 1982.
- MARGADANT S. GUILLERMO F. "Derecho Romano" 13a. edición. Editorial Esfinge. México. 1985.
- MAZEAUD HENRI LEON Y JEAN. "Lecciones de Derecho Civil" Parte-Primera. Volumen I. Trad. Luis Alcalá Zamora. Ediciones Jurídicas Europa-América. Buenos Aires, Argentina. 1959.
- NIBOYET J. P. "Principio de Derecho Internacional Privado" - Trad. Andrés Rodríguez. Editorial Nacional. México. 1974.
- ORTIZ URQUIDI RAUL. "Derecho Civil" Parte General, 3a. edición. Editorial Porrúa, S.A. México. 1986.
- PALLARES EDUARDO. "Diccionario de Derecho Procesal Civil" Editorial Porrúa, S.A. México. 1984.
- PETIT EUGENE. "Tratado Elemental de Derecho Romano" Trad. a la 9a. edición por José Fernández G. Editorial Porrúa, S.A. México. 1989.
- PILLET ANTOINE. "Tratado Práctico de Derecho Internacional Privado" U.N.A.M. México. 1978.
- PLANIOL MARCEL Y GEORGES RIPERT. "Tratado Práctico de Derecho-Civil Francés" Los Contratos Civiles. Tomo X. Primera Parte. - Editorial Cultural, S.A. La Habana, Cuba. 1952.
- RECASENS SICHES LUIS. "Tratado General de Sociología" Editorial Porrúa, S.A. México. 1982.
- ROJINA VILLEGAS RAFAEL. "Derecho Civil Mexicano" Tomo VI. - Vol. I. 5a. edición. Editorial Porrúa, S.A. México. 1985.

- RUGGIERO ROBERTO DE. "Instituciones de derecho Civil" Tomo II. Vol. I. Trad. 4a. edición Italiana por Ramón Serrano S. Instituto Editorial Reus. Madrid, España. 1929.
- SANCHEZ MEDAL RAMON. "De los Contratos Civiles" 8a. edición. - Editorial Porrúa, S.A. México. 1986.
- SERRA ROJAS ANDRES. "Derecho Administrativo" 2a. edición. Editorial Porrúa, S.A. México. 1981.

LEGISLACION

Código Civil para el Distrito y Territorios Federales.
Editorial Porrúa, S.A. 57a. edición. México. 1989.

Código de Comercio y Leyes Complementarias.
48a. edición. Editorial Porrúa, S.A. México. 1987.

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.
34a. edición. Editorial Porrúa, S.A. México. 1988.

Ley Federal de Protección al Consumidor. 1989.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.