

82
29'



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA
DE MÉXICO**

FACULTAD DE DERECHO



DERECHO

**“CONFLICTOS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO
DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA
HABITACION”**

T E S I S

Que para obtener el Título de:

LICENCIADO EN DERECHO

Presenta:

Tonatiuh Lucio Ballesteros Escalona

FALLA DE ORIGEN



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

TESIS CON FALLA DE ORIGEN

I N D I C E

Prólogo.	I
Introducción.	II
I. Breves antecedentes históricos del arrendamiento.	1
1. Roma.	1
2. Francia.	10
3. España.	15
4. México.	23
II. Contrato de arrendamiento.	26
1. Concepto.	26
2. Elementos.	29
3. Obligaciones y derechos de los contratantes.	36
4. Tipos de arrendamiento en nuestro sistema legal.	40
III. Otros derechos del arrendatario.	44
1. Prórroga.	44
2. Tácita reconducción.	46
3. Derecho del tanto.	48
IV. Reformas y mutilación al contrato de arrendamiento.	52
1. Reformas en el año de 1985.	53
2. Reformas en el año de 1986.	74
3. Reformas en el año de 1987.	77
4. Reformas en el año de 1988.	83
V. Conflictos en materia de arrendamiento en tratándose de fincas urbanas destinadas a la habitación.	85
VI. Jurisprudencia en materia de arrendamiento y su importancia.	93
Conclusiones.	107

PRÓLOGO

Antes de 1985 existían grandes desventajas para los arrendatarios de fincas urbanas destinadas a la habitación (y en general para todo arrendatario), los problemas que tenían que sortear para conseguir donde vivir con cierta permanencia les aquejaban, poseían algunos derechos pero eran renunciables y eso era lo verdaderamente grave del asunto; sus derechos eran soslayados por la libertad de contratación, pero no obstante esto, se llegaba a encontrar algo para habitar, claro que no era ni justo ni tampoco muy seguro que prácticamente la totalidad del contrato estuviera dirigido por el arrendador; se hacía necesaria una nueva reglamentación que procurara por el respeto de los derechos del arrendatario, que igualara ventajas y desventajas entre arrendador y arrendatario, pero lo que se llevó a cabo fue la creación de un monstruo de reglamentación que no vino a mediar la situación, que no vino a remediar problemas sino a acrecentarlos. Las reformas llegaron al extremo de dar a elegir a los contratantes de casas sólo en dos aspectos: llevar o no a cabo el arrendamiento y fijar el precio inicial, y es que si todas las condiciones que regirán el arrendamiento se dieron al por mayor en beneficio del arrendatario y son irrenunciables no hay más que elegir, y por ello, paradójicamente, el arrendatario más protegido ahora, tiene menos expectativas de obtener vivienda; no parece muy atractivo arrendar pensando que trae aparejado una latente negativa para desocupar y que tal negativa está respaldada por derechos irrenunciables, lentos y caros juicios. La vivienda ahora es cara y difícil de conseguir, y a esto ha de aunarse el que las controversias sobre arrendamiento ahora se dan por millares viniendo a resultar más dañino el remedio que la misma enfermedad, opinión que se da a calificar al lector, que respetable y razonablemente puede variar por su personal punto de vista.

INTRODUCCION

Para llegar al actual contrato de arrendamiento de casas que rige en México, se muestran breves antecedentes, los diferentes cambios que ha tenido desde el derecho romano este contrato, y es que ya en la antigua Roma se presentó el problema de habitación, se realizaron infinidad de construcciones de altos techos en los cuales fueron posteriormente construidos otros pisos para ser habitados por gente menos afortunada.

En Francia y España nace el contrato como algo accesorio, ya que antiguamente tenían más importancia los arrendamientos de fundos rústicos, y dentro de estos fundos estaba la habitación del arrendatario, algo que era "secundario" desarrollándose el arrendamiento de casas hasta que se empiezan a formar las ciudades, dejando atrás los feudos de hasta finales del siglo XIII.

En México se manifiesta el contrato de arrendamiento en las leyes españolas que habrían de regir a las provincias españolas de ultramar, siendo suplidas estas leyes por los Códigos de 1870 y 1884, el primero de los cuales aun regula el arrendamiento de cosas y de servicios. Ya el Código Civil de 1928 nos habla sobre el arrendamiento de casas, manteniéndolo sin cambios hasta 1965.

Se ve que la prórroga que es el derecho de obtener otro contrato en las mismas condiciones y por los términos que marca la ley debe ser respetado, la tática reconducción como la presunción de que los contratantes han decidido continuar ligados por un contrato original de fecha determinada, que se convierte en un contrato de terminación de fecha indeterminada; así también, el derecho de preferencia de que goza el arrendatario para adquirir en igualdad de condiciones el bien arrendado en caso de que el propietario desee venderlo deben ahora ser respetados, ya que el contrato de fincas urbanas destinadas a la habitación deja de estar regulado por disposiciones comunes de derecho privado, el crecimiento de la ciudad, el deteriorado estado económico, la

falta de vivienda marcan la pauta para que el contrato de arrendamiento de casas sea regulado por disposiciones de orden público, creandose además un procedimiento que regule todo tipo de conflicto que en tratándose de casa habitación se suscite, controversias que al igual que cualquiera que verse sobre arrendamiento de inmuebles se substanciará ante tribunales especializados.

Al hablar de las controversias que de arrendamiento de casas se presentan, se aclara que habrá tantas como cantidad de desavenencias se presenten en el desarrollo de la contratación, pero se indica que procesalmente existen: el juicio especial de desahucio, el juicio especial de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación y el juicio ordinario civil que es supletorio al anterior solamente. Es incluido el aviso que debe llevarse a cabo para hacerle saber al otro contratante la voluntad de dar por terminado el contrato si es que es de fecha indeterminada, o si es que era de fecha determinada y ha operado ya la tática reconducción, esto por la trascendencia que en la iniciación de un juicio ordinario de desocupación tiene tratándose de los referidos casos de tática reconducción y contrato voluntario o de fecha indeterminada.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación así como los Tribunales Colegiados de Circuito, por ser altos tribunales con la facultad de decidir en los casos que les son sometidos a su conocimiento, y haciendo que se apliquen sus decisiones a los casos similares de que conozcan los demás tribunales inferiores a ellos, crean lo que se denomina jurisprudencia, opinión que debe seguirse en la solución de conflictos, porque así se ha decidido en similares asuntos. Todo esto es una panorámica de los puntos a tratar en la presente tesis.

I. BREVES ANTECEDENTES HISTORICOS DEL ARRENDAMIENTO

1. ROMA

Es menester el hacer referencia a los precedentes en todo trabajo, y ello obedece a que estos nos sirven para justificar hechos posteriores o bien conocer sus causas. Por otra parte ¿por qué incluir siempre al antiguo derecho romano en tales precedentes? Porque el derecho mexicano pertenece a la corriente romanista o iusromanista y obviamente se encuentra investido de ese carácter latino y porque con base en el citado derecho, así como de otros precedentes, podemos tratar de justificar los hechos actuales como resultado de una serie de cambios, todo esto sin contar que, contrariando a quienes superponen la cultura griega sobre la romana, la segunda sí tuvo la aptitud de sistematizar y hacer perenne su acervo jurídico, sea por ellos mismos o reproducido de otros pueblos.

Los diferentes autores romanistas definen clásicamente al arrendamiento de una manera similar, y así Petit¹ define al arrendamiento como el "...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."

Foignet² por su parte dice del arrendamiento lo siguiente: "El alquiler es un contrato por el cual una persona se obliga a procurar a otra persona, sea el goce de una cosa, sea la ejecución de una obra determinada, sea sus servicios, mediante el pago de una remuneración en dinero, llamada merces, que se obliga a darle la otra parte."

Finalmente, de los autores en cita, Margadant³ apunta que en

¹Petit, Eugéne, Tratado Elemental de Derecho Romano, México, Editorial Epoca S.A., 1982, pág.401.

²Foignet, René, Manual Elemental de Derecho Romano, México, Editorial José M. Cajica, 1980, pág. 149.

³Margadant, Guillermo, Derecho Privado Romano, México, Editorial Esfinge S.A., 1982, págs 410 y 411.

el derecho moderno, el contrato de arrendamiento no tiene un equivalente, o que mejor dicho, comprendería a varios: Primero, al contrato de arrendamiento propiamente dicho o *locatio-conductio rerum* como se le conocía antiguamente, y que era un contrato por virtud del cual una persona llamada *locator* se obligaba a proporcionar a otra llamada *conductor*, el goce de una cosa no consumible temporalmente, esto a cambio de una remuneración periódica y que era en dinero; segundo, al contrato de aparcería, por virtud del cual el *locator* se obligaba a proporcionar a otra persona llamada *colonus partiarius*, el goce temporal de un terreno agrícola, prometiendo como contraprestación el dar un cierto porcentaje de los frutos que se llegasen a obtener en ese terreno; tercero, contrato de trabajo o *locatio-conductio operarum*, en el cual el *locator* se obligaba a proporcionar a un patrón o *conductor* sus servicios personales durante algún tiempo, recibiendo a cambio cierta remuneración que era periódica y en dinero; y cuarto, el contrato de obra o *locatio-conductio operis*, en el que el *conductor* se obligaba mediante el pago periódico de una cantidad a realizar cierta obra para el *locator*.

Como podemos apreciar de las citadas definiciones, antiguamente en Roma, no sólo se conocía como arrendamiento al acuerdo de dos partes que se obligaban reciprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto, esto conforme a la regulación que del contrato en estudio hace nuestra legislación.⁴ También se concebía como tal a lo que ahora conocemos como contrato de obra y al contrato de trabajo. Existía pues una trilogía en el original que al decir de Foignet,⁵ se expresa en tres tipos de alquiler a saber, y que eran: El alquiler de cosas o *locatio-conductio rei*; el alquiler de obras o *locatio-conductio operis faciendi*; y el alquiler de servicios o *locatio-conductio operarum*.

⁴ Confróntese el artículo 2398 del Código Civil para el D.F.

⁵ Foignet, René, Op. cit., págs. 149 y 150.

Por cuanto a las clases de arrendamiento, la opinión de Petit⁶ es la de que los romanos distinguían dos clases de arrendamiento: El de cosas o *locatio rerum*, que indica era la aplicación más importante de dicho contrato y el arrendamiento de servicios o *locatio operarum u operis*.

Independientemente de las diversas denominaciones que se aplican al contrato de arrendamiento en la antigüedad romana, parece ser que sí existió una cierta variedad de formas jurídicas contenidas en una mayor, las cuales se describirán brevemente a continuación.

Primeramente, parece ser que el contrato de locación en tratándose de bienes muebles es de los más antiguos de que se tenga noticia, toda vez que éste ya se encontraba regulado en la Ley de las XII Tablas en su parte relativa al arrendamiento de animales de tiro y esclavos.⁷

Cabe mencionar que el primitivo derecho romano sólo reconocía eficacia jurídica a algún acuerdo de voluntades cuando dicho acuerdo se llevaba a cabo cumpliendo con determinados requisitos, pero afortunadamente para los romanos y su tráfico interno, con el transcurso del tiempo, la rigurosidad en la concertación de los negocios dio paso a algunos contratos consensuales, esto a finales de la República y principios del Imperio (siglo I a. de J. C.). Es decir, se logró llegar a conceder plena eficacia jurídica al

⁶Petit, Eugéne, Op. cit., pág. 401.

⁷Margadant, Guillermo, Derecho Privado Romano, México, Editorial Esfinge S.A., 1982, págs., 49 y 50: "...la primera ley importante del derecho romano, que conocemos en gran parte: la Ley de las XII Tablas, resultado de las labores de una comisión especial... Según la leyenda, el tribuno Terentilo Arsa pidió, desde 462 a. de J. C., que el derecho se fijara por escrito. Luego de tenaz resistencia... envió Roma, en 454, una embajada a Grecia --en realidad, probablemente a las ciudades colonizadas por los griegos en el sur de Italia--, para inspirarse en el superior derecho griego... A su regreso en 451, los decenviri (todos

contrato que se perfeccionaba por el simple acuerdo de voluntades, y aunque en la época de Gayo (siglo I d. J. C.) se convirtió en un contrato real que se perfeccionaba con la entrega de la cosa, posteriormente en la época del derecho justinianeo se transformó nuevamente en un contrato consensual.

Otra distinción entre los contratos que se celebraban en la antigua Roma era que unos engendraban obligaciones ya estipuladas previamente en la ley, eran contratos de estricto derecho denominados *stricti iuris negotia*, y en ellos por tanto, las partes se obligaban a lo acordado solamente. Otros contratos engendraban obligaciones de tipo no estipulado, estos eran los contratos *bonae fidei* o *bonae fidei negotia*, en los cuales las partes no se limitaban al cumplimiento de lo prometido, sino que partiendo de la buena fe de los contratantes era obligatorio entre ellos todo lo exigible, es decir, una obligación que no era estipulada previamente, quedaba supeditado su cumplimiento a la buena fe de los contratantes.

El contrato de arrendamiento, en tratándose de cualquiera de sus ramificaciones, se perfeccionaba por el simple acuerdo de las partes contratantes, era bilateral (y por tanto *bonae fidei*) porque otorgaba derechos y obligaciones para ambas partes, oneroso porque generaba provechos y gravámenes para ambas partes y de tracto sucesivo porque las prestaciones de las partes se cumplían dentro de un lapso determinado, ya que no era posible cumplirlas en un solo acto (el pago podría serlo, pero obviamente no la ocupación del bien que se lleva a cabo a través del tiempo).

El carácter consensual del contrato en estudio implicaba que el *consensus* o acuerdo de voluntades entre las partes que era lo que producía el perfeccionamiento en el contrato, podía ser manifestado de cualquier forma, ya fuera por correspondencia, por intercambio de manifestaciones verbales o incluso de una manera tácita.⁸

patricios) codificaron en diez tablas los puntos esenciales... Poco tiempo después, hubo necesidad de hacer algunas modificaciones y añadiduras, y una segunda comisión (esta vez con participación plebeya) formuló un proyecto de dos tablas adicionales, que fueron aprobadas en 449 a. de J. C."

⁸Margadant, Guillermo, Op. cit., págs. 401 y 402.

Los sujetos o partes en el contrato de arrendamiento eran dos: **locator** y **conductor**, el primero se obligaba a suministrar la cosa o trabajo, quien hacía una **locatio** y tenía contra la otra parte la **actio locati** o **exlocatio**; y el **conductor** por su parte era quien debía pagar el precio del alquiler o **merces**, y quien hacía una **conductio** y podía ejercitar contra el **locator** la **actio conducti** o **exconducto**.

Arrendamiento de Servicios.

Se distinguían la **locatio operarum** y la **locatio operis**. Había **locatio operarum** cuando el **locator** prestaba servicios determinados, y es que no todos los servicios podían ser objeto de arrendamiento, teniendo que excluir a los que era difícil valuar en dinero. Estos generalmente eran los denominados **operae liberales**, o servicios prestados por las personas que ejercían las profesiones liberales, como los abogados, médicos, gramáticos, **geómetras**, **retóricos** y muchos otros. Estas personas recibían por sus servicios una remuneración que se denominaba **honorarium**, y que no podía ser reclamada en justicia mas que por una **cognitio extraordinaria**. Este contrato (**locatio conductio operarum**) o contrato de trabajo, no era muy difundido en Roma debido a la esclavitud.

Cada parte soportaba su propio daño o perjuicio por caso **fortuito**.

Por último, cabe mencionar que el **locator** estaba obligado a prestar sus servicios por todo el tiempo que se hubiere convenido. El **conductor** estaba obligado a pagar la **merces** aun cuando el **locator** hubiera estado impedido para proporcionar sus servicios por un caso **fortuito** diverso que una enfermedad.

Por su parte, la **locatio operis** surgía cuando el que prestaba sus servicios, recibía de la otra parte la entrega de una cosa sobre la que tenía que realizar su trabajo, y así, los romanos consideraban la operación que debía ser realizada como la cosa arrendada, llamando **locator** al que entregaba la cosa y **conductor** a quien debía ejecutar el trabajo. Es decir, la obligación surgida de éste contrato de obra denominado **locatio operis** hacía parecer

que se invertían los papeles de las partes; lo que sucedía es que en este contrato debido a las obligaciones de cada una de las partes, resultaba que el locator era quien pagaba la merces y el conductor quien la recibía.

El conductor o empresario tenía la obligación de ejecutar el trabajo en el tiempo y condiciones previstas en el contrato. El locator por su parte se obligaba a recibir la obra pagando a cambio de ello la merces, pero en caso de perecimiento del objeto por caso fortuito se seguían las siguientes reglas: Primero, la pérdida la soportaba el locator si dicha pérdida se presentaba después de la recepción y aprobación hecha por éste; segundo, era la pérdida soportada por el conductor si el perecimiento por caso fortuito sobrevenia antes de la entrega hecha al locator.

Este contrato terminaba por acuerdo de ambas partes, expiración del plazo, voluntad de alguna de las partes si no había un plazo fijado, por pérdida de la cosa arrendada o por la muerte del conductor.

El conductor respondía de los actos de las personas que ocupaba en la obra, de su dolo y de su culpa, grave o leve. El locator respondía de los vicios del material que hubiera entregado.

Para el caso de fuerza mayor respondían así: El locator, si había incurrido en *mora creditoris*; y el conductor en caso de *mora debitoris*.

Concluyendo con estos dos tipos de contrato de arrendamiento, al decir de Margadant,⁹ se distinguen así: "El contrato de obra se diferenciaba del contrato de trabajo por el hecho de que el objeto de éste era la prestación de servicio; y el de aquel, el resultado de un trabajo."

Arrendamiento de Cosas.

Al respecto comenta Margadant:¹⁰ "Este contrato que desde

⁹Margadant, Guillermo, Op. cit., pág. 416.

¹⁰Margadant, Guillermo, Op. cit., pág. 412.

Desde dos mil años se encuentra en el centro de las controversias sociales, ya era muy frecuente en tiempos imperiales (en el siglo I de nuestra era, Roma contaba con unas 50,000 vecindades, objeto de arrendamiento, y sólo 2,000 casas aisladas. Sin embargo, la protección del arrendatario se muestra por primera vez a fines de la época clásica, y sólo en materia de arrendamiento agrícola, con la *remissio mercedis*.¹¹) "

La *locatio-conductio rerum*, también denominada *locatio conductio rei*, únicamente podía tener por objeto bienes no consumibles, pues aquellos cuyo destino normal fuera el de ser consumidos, lógicamente nos transportaría a otra figura jurídica (a la figura del mutuo).¹² Además se requería que dicho objeto se hallara en el comercio.

En lo referente al precio y al objeto en materia de arrendamiento se pueden resumir así: El arrendamiento podía tener por objeto cualquier cosa, mueble o inmueble, corporal o incorporeal, siempre y cuando fuera susceptible de figurar en el patrimonio de los particulares, y solamente se exceptuaban las servidumbres prediales que no podían ser arrendadas sin el terreno a que pertenecían, incluso podía arrendarse la cosa ajena, ya que el arrendatario podía bien obligarse a procurar el disfrute al inquilino; el precio del alquiler por su parte debía ser cierto, y consistir en dinero, aunque bien podía pactarse la renta en especie cuando se tratase del arrendamiento de un fundo de tierra.

Los derechos y obligaciones de las partes contratantes en el arrendamiento romano eran las siguientes:

Locator o arrendador.

- a) Entregar la cosa arrendada al arrendatario;
- b) Respondía, de haber evicción o vicios ocultos, de los daños y perjuicios ocasionados;

¹¹ *Ibidem*, pág. 412. Para el caso de que el conductor sufriera de una mala cosecha, debía el locator conceder al primero un perdón parcial de la renta llamado *remissio mercedis*.

¹² *Margadant, Guillermo, Op. cit.*, pág. 392. "Este mutuo era un préstamo de consumo... de bienes genéricos..."

- c) Respondía el arrendador de los daños y perjuicios causados al arrendatario por él mismo, ya fuera personalmente o por persona sobre quien tuviera influencia; y
- d) Pagar las reparaciones necesarias que tuvieran cierta importancia.

Los anteriores deberes eran exigidos por el conductor al locator mediante la actio conducti.

Conductor o arrendatario.

- a) Pagar la renta, la cual salvo pacto en contrario se pagaba por períodos vencidos, ya que para los romanos, toda prestación de servicios o entrega de alguna cosa a cambio de una remuneración en dinero, debían ser primero;
- b) Hacer las reparaciones pequeñas por su cuenta;
- c) Servirse del objeto conforme a su destino y uso normal, cuidándolo como un buen padre de familia; y
- d) Devolver el objeto al término del contrato.

Las causas de terminación en el arrendamiento de cosas puede resumirse en cuatro:

- a) Por el cumplimiento del plazo fijado en el contrato, que generalmente era de cinco años para arrendamientos rurales, salvo que el arrendatario quedara en posesión, sin oposición del arrendador, porque de lo contrario operaba la tácita reconducción, en las mismas condiciones contratadas por el término de otro año más;
- b) Por acuerdo de ambas partes;
- c) Por voluntad de una de las partes cuando no se había fijado plazo en el contrato; y
- d) Por pérdida de la cosa arrendada, en cuyo caso el conductor se liberaba de la obligación de continuar pagando el merces.

El arrendador podía obtener la anulación del contrato, lo que podemos calificar como formas anómalas de terminación del contrato o causas de rescisión, y dichas causas eran las siguientes:

- a) Cuando el arrendatario abusaba del disfrute de la cosa arrendada causando un deterioro a la misma;
- b) Por omisión en el pago de rentas por dos años o más; y
- c) Por necesidad del propietario de usar el objeto materia del contrato.

En materia de arrendamiento de cosas los riesgos eran para el arrendador si la cosa perecía por caso fortuito, esto porque al finalizar el arriendo, el arrendatario debía devolver un cuerpo cierto, por lo que quedaba libre dejando incluso de pagar el merces si su disfrute se tornaba imposible; en caso de pérdida parcial sucede lo mismo, ya que el arrendatario puede obtener una disminución en la merces.

Otras características de la locatio-conductio rerum:

Como garantía de que el conductor cumpliría lo pactado, el locator tenía a su favor una hipoteca legal sobre todos los bienes que el arrendatario hubiera introducido a la finca, es decir, sobre los *invecta et illata*. Esta era una garantía semejante a la que tiene en nuestro derecho actual quien presta el hospedaje sobre el equipaje de quien se hospeda.¹³

Salvo pacto en contrario, el arrendatario o conductor podía subarrendar.

Como ya se dijo, los riesgos por caso fortuito los soportaba el locator.

Se concebía la tácita reconducción o *relocatio tacita*, la cual operaba así: Si terminaba el plazo previsto por las partes en el contrato respecto a su duración, y las partes continuaban actuando como si estuviera vigente (el arrendatario ocupando el bien y pagando el merces, y el arrendador sin oponerse a que aquel continuara en posesión), se daba dicho contrato por prorrogado en las mismas condiciones, pero sin quedar sujeto a un plazo de terminación hasta en tanto una de las partes no diera aviso de su deseo de terminar con el arrendamiento.

En materia de venta de la cosa arrendada se presentó un cambio: Primeramente, en la época clásica si el arrendador vendía la cosa arrendada, el adquirente podía expulsar al arrendatario, que solamente tenía derecho a reclamar daños y perjuicios al arrendador, esto a causa de que el arrendatario sólo tenía un derecho de crédito contra el arrendador y no un derecho real como el de un usufructuario. Esto provocaba incertidumbre y molestias a

¹³ Confróntese artículo 2669 del Código Civil para el D. F.

los arrendatarios, y más aún para los arrendatarios de inmuebles rurales o incluso urbanos; en el bajo imperio el emperador Diocleciano emitió una constitución llamada *Ley Euptorem*, que disponía que el adquirente estaría obligado a respetar el arrendamiento siempre que en el contrato se hubiera estipulado una cláusula que obligara al adquirente a respetar el arrendamiento que existiere sobre la cosa comprada, cláusula que subsiste hasta nuestros días y que tiene valor aunque no se especifique en el contrato.¹⁴

Por último, respecto al arrendamiento de fincas destinadas a la habitación, en Roma dicho contrato se desarrolló junto con el crecimiento de la economía, y debido a las grandes oleadas de gentes que llegaban a la ciudad en busca de mejores oportunidades para trabajar y comerciar, originando el recurrir al arrendamiento para tener casas y locales que habitar. En un principio, las casas sólo tenían una planta, pero con el crecimiento de la ciudad se comenzaron a hacer construcciones sobre esas anteriores casas de un nivel, la construcción que se elaboraba sobre la planta baja se denominaba *caenaculum*, pisos que eran habitados por personas más pobres, y el nombre dado a esas construcciones hizo que se designara a sus moradores como *caenaculi*, y a la renta que recibían los arrendadores como *caenacularum*.

Es la *locatio-conductio rerum* la respuesta a una necesidad, es decir, existe una parte que posee una cosa que "no necesita" para su uso, y existe otra persona que necesita de la cosa ajena.

2. FRANCIA.

En el derecho francés, el contrato de arrendamiento se manifiesta durante nuestra era y hasta la primera mitad del siglo XVIII, siguiendo el modelo de las instituciones romanas, vistas ya

¹⁴ Confróntese artículo 2409 del Código Civil para el D.F.

sucintamente en el número anterior dedicado a Roma, pero coexisten con estas, a partir del medioevo, otras figuras dentro de las cuales destaca el contrato de **champart**, denominación bajo la cual se encontraban contenidas hasta antes de la revolución francesa un gran número de asientos reales llamados **tenures**, **fonciers**, figuras que también eran conocidas como: **terraje**, **perciere**, **agriere** y **tierce**. Pero el origen del **champart** no era siempre un asiento real, además podía venir en ocasiones derivado de una concesión de libertades personales.

Por su parte, Planiol y Ripert,¹⁵ comentan acerca del contrato de **champart** lo siguiente: "Conforme a la costumbre del **nivernesado**, el **champart** era la consecuencia de la facultad dejada a cada cual, para laborar las tierras y viñedos ajenos no laborados por el propietario, pagando una renta; esta renta recibía el nombre de **champart**."

Para finales del siglo XVIII, en los primeros años de la revolución, se establece una distinción entre los **champarts**, ya que sin importar su denominación no dejaban de tener un carácter de tipo feudal, razón por la que fueron abolidos, es decir si tuvieran un carácter nétamente feudal. Pero las leyes del 15 de Marzo de 1790 y 15 de Julio de 1793 consideraron al contrato de **champart** como la enajenación a cambio de una renta real cuando dicho contrato tuviera un carácter real, siendo por lo tanto declarados válidos.

Destacan como tipos de contrato de arrendamiento en esta época los siguientes: a) El arrendamiento a renta; b) El arrendamiento a colonato perpetuo o también llamado **aparcería perpetua**; y c) El arrendamiento a **inquilinato locataire** perpetuo o a cultivo perpetuo.

El arrendamiento a renta era un contrato por virtud del cual se transfería al arrendatario todo el derecho que sobre el bien que se rentaba tenía el arrendador. En este tipo de contratos, la renta era denominada renta real, la cual era perpetua y pagadera en dinero o en especie según fuera pactado. Este tipo de

¹⁵ PLANIOL, Marcelo y RIPERT, Jorge, Tratado Práctico de Derecho Civil Francés, Cuba, Editorial Cultural, 1975, Tomo X, pág. 901.

Contrato consistía más bien en una enajenación, teniendo la renta real un carácter de derecho real retenido sobre el inmueble, y este contrato originaba incluso un derecho inmobiliario susceptible de hipoteca.

En el arrendamiento a colonato perpetuo o aparcería perpetua el propietario de una finca concedía el disfrute de la misma a un particular y a sus descendientes, era un disfrute a perpetuidad y que tenía como contraprestación por parte del arrendatario el dar una participación de los frutos al propietario.

Por último, el arrendamiento a inquilinato locataire perpetuo o arrendamiento a cultivo perpetuo, era un contrato por virtud del cual el propietario de un bien rústico concedía su disfrute a perpetuidad a un arrendatario quien como contraprestación se obligaba a pagar al arrendador una renta que también era de carácter perpetuo.

Existía, como podemos observar, cierta libertad de contratación, libertad que sobrepasa los límites admitidos actualmente como es el caso de la duración perpetua o por generaciones.

Estos antecedentes dan paso al Código Civil francés de 1804, el cual es predecesor del actual derecho francés así como de los códigos europeos y latinoamericanos del siglo XIX, el cual recoge tanto en su sistemática como en su contenido los principios de plena libertad esgrimidos en la revolución francesa, ideales que se manifiestan en la frase *laissez faire*, lo que jurídicamente transportado gira en torno al dogma de la propiedad privada y de la plena libertad individual. Es decir, si el derecho subjetivo de propiedad como suma de facultades del propietario garantiza a este el poder exclusivo y absoluto sobre la tierra, la autonomía contractual es instrumento para su comercio jurídico. Cabe mencionar que los nuevos valores revolucionarios habían sido ya recogidos en la legislación de 1789, es decir, ya se esgrimía como bandera de la libertad, la total y libre acción del individuo en todo campo, y por tanto el derecho de propiedad, el más importante de los derechos no podía exceptuarse, el derecho de propiedad de la tierra permanece estrictamente reservado al individuo, en la

esfera individualista de su titular, y la libertad de contratación le permite convertirla en instrumento de renta.

En el primer cuarto del presente siglo, las circunstancias de la guerra y después de ésta, las dificultades debidas a la inestabilidad monetaria y a la escasez de la vivienda, dieron lugar, en cuanto a los arrendamientos de fincas rústicas o de fincas urbanas a un conjunto de medidas legislativas que venían a restringir sensiblemente la libertad de los contratantes desde un doble punto de vista: De la fijación de los alquileres y de la duración de los contratos.

Actualmente el Código Civil francés distingue dos grandes clases de contrato de arrendamiento que contienen otras variantes, esas dos grandes clases son: El arrendamiento de cosas sean muebles o inmuebles; y el arrendamiento de obras, lo cual está contenido en los artículos 1708 a 1712.

Para distinguir entre el arrendamiento de cosas y el de obras lo podemos expresar así: En el arrendamiento de cosas, el arrendador se obliga a suministrar a la otra parte el disfrute de una cosa, mientras que en el arrendamiento de obra, el arrendatario se obliga a realizar algo para la otra parte, es decir, promete una prestación de trabajo.

Dentro del arrendamiento de cosas están contenidos el arrendamiento de casas y el de bienes muebles o arrendamiento a loyer y el arrendamiento de fincas rústicas o arrendamiento a ferme, también el arrendamiento de animales, cuyo provecho se reparte entre el propietario y la persona a quien se confía dicho ganado, éste arrendamiento es el denominado a cheptel o usufructo de ganados. De las mencionadas categorías, las dos primeras son las aplicaciones más comunes del contrato de arrendamiento de cosas y sus reglas constituyen el derecho común de ese contrato, pero por su parte, el arrendamiento a cheptel participa del contrato de sociedad y del arrendamiento de obra e incluso del arrendamiento de cosas.

Un bien no es susceptible de ser arrendado cuando su uso o su disfrute se encuentran fuera del comercio o cuando es imposible de

disfrutar sin consumir su substancia, esto según Planiol y Ripert, aunque realmente al hablar de consumir una substancia, para el derecho mexicano resulta obvio excluirlo, pues se está hablando de otra figura jurídica y que es la del mutuo.¹⁶ Pero en términos más generales, en tratándose de bienes incorporeales, son susceptibles de ser objeto de arrendamiento como los bienes corporales, verbigracia: un derecho de usufructo puede ser arrendado.

Es importante mencionar que la doctrina en Francia opina que el arrendamiento no sólo se va a regular por lo dispuesto en la ley, sino también a través de los diversos contratos que le dieron origen, a lo que Planiol y Ripert¹⁷ aseveran que: "... otros contratos, igualmente de carácter complejo y que no han sido previstos en el Código Civil, se regulan, al menos en parte, por las reglas del arrendamiento de cosas, del cual, en este sentido, pueden considerarse como formas especiales. Algunos de estos contratos son de muy antiguo origen, otros deben su aparición a los cambios sobrevenidos en las condiciones de la organización económica; la mayor parte de ellos ha recibido de la tradición o la práctica la denominación de arrendamiento (*location a bail*). Tenemos por ejemplo, el arrendamiento de cajas de seguridad y el de manutención que se relacionan con el arrendamiento de cosas muebles."

Para finalizar el inciso en estudio se presenta la definición que del arrendamiento postulan Planiol y Ripert¹⁸ y que dice: "El arrendamiento o locación es un contrato, por el cual una persona se compromete a proporcionar a otra el goce temporal de una cosa, mediante un precio proporcional al tiempo."

Como se puede apreciar de la definición transcrita, para los multicitados autores franceses, tres puntos caracterizan al arrendamiento a saber, y ellos son: a) La duración temporal, ya

¹⁶ Confróntese artículo 2384 del Código Civil para el D.F.

¹⁷ Planiol, Marcelo y Ripert, Jorge, Tratado Elemental de Derecho Civil Francés, Cuba, Editorial Cultural, 1975, Tomo X, pág. 904.

¹⁸ *Ibidem*, pág. 291.

que si se hace a perpetuidad se trataría entonces de una enajenación; b) Su carácter oneroso, ya que el goce procurado a un tercero no es gratuito, distinguiéndose así el arrendamiento del préstamo simple o comodato; y c) El modo de fijar el precio, algo que no es del todo compatible con nuestro derecho mexicano, pues en el derecho francés se habla de que el precio es proporcional al tiempo que dure el arrendamiento.

Por lo que se refiere a la manifestación de la voluntad de las partes, no se exige una forma particular para asentar dicha manifestación, dado que el contrato de arrendamiento es de carácter consensual, es decir, el consentimiento puede ser expreso o tácito, y en el primer caso puede darse por escrito o verbalmente.

El consentimiento tácito es el que se obtiene de que una persona emplee un bien puesto a su disposición por el propietario por más tiempo del acordado en el contrato pero sin oposición del dueño y de seguir el arrendatario cumpliendo con sus obligaciones, lo que permite observar que el mismo legislador, al establecer el principio de la tácita reconducción ha reconocido la validez del consentimiento tácito, y de cierta manera reafirma la consensualidad del contrato de arrendamiento.

3. ESPAÑA.

Es necesario antes de iniciar el estudio del inciso relativo a España, conocer aunque sea brevemente, el contrato de enfiteusis romano, ya que tuvo gran importancia y uso en España, y de esta manera vemos que encontramos en Roma la institución de la enfiteusis sobre todo en materia agrícola, y encuentra su antecedente en el *ius in agro vectigalli*, el cual era una especie de arrendamiento agrícola con efectos reales, oponible a terceros, era un contrato celebrable a largo plazo o a perpetuidad y cuyo objeto consistía generalmente en terrenos públicos o

pertenecientes a templos, y su renta se llamaba vectigal. Otra institución semejante, pero que también podía tener por objeto terrenos privados era la enfiteusis, era un derecho oponible a terceros, y que consistía en poseer terrenos ajenos como si uno fuera propietario, a cultivarlos debidamente, pudiendo modificar el carácter del terreno a condición de no deteriorarlo y pagando cada año una renta que se denominaba canon. 19

En España, las manifestaciones jurídicas referentes al arrendamiento no siguen el mismo camino que en Francia, ya que la legislación española no contempla el contrato de arrendamiento en la forma tan amplia que lo hacía el derecho romano. La materia arrendaticia en España, se concentró más bien en lo agrícola, es en el arrendamiento de fincas rústicas (predios destinados a la materia agrícola); por cuanto al arrendamiento de fincas urbanas (predios y construcciones destinados a la habitación), debido a la ausencia casi total de vida urbana, en un principio se hace posible pensar que las viviendas constituyeran un anexo de la tierra, y no parece probable que se otorgara un alquiler de tierras o fundo rústico, e independientemente otro de finca urbana o casa. 20

Por otra parte, en las nuevas colonias y la explotación de minas, el arrendamiento generalmente se manifiesta como autorizaciones de servicios mediante una renta, y en algunos casos parece que se regula el arrendamiento del local propiamente dicho, lo que nos colocaría ante un supuesto del arriendo de edificios.

Los anteriores y mencionados datos, son los únicos de que se tiene noticia respecto a posibles arrendamientos de fincas urbanas destinadas a la habitación en lo que puede denominarse la España romana, y está ubicada hasta aproximadamente el siglo V, pero realmente no se sabe si la doctrina de los grandes jurisconsultos romanos tales como Papiniano o Ulpiano llegó a ser conocida en España, y sólo hacia la época visigoda debió ser parcialmente conocida en la medida en que se recogió en el Breviario de Alarico (Lex romana visigothorum), la Lex Romana Burgundionum también

¹⁹Petit, Eugéne, Tratado Elemental de Derecho Romano, México, Editorial Epoca S.A., 1982, págs. 404 y 405.

²⁰Alejandro, Juan, El Contrato de Arrendamiento de Casas, España, Edita La Universidad Complutense de Madrid, 1973, pág. 26

llamada *Liber Papianus* y el Edicto de Teodorico, todos ellos de principios del siglo VI de nuestra era, y en la medida en que fueron dichas leyes conocidas y aplicadas en el arrendamiento de casas en España, es como se conoció el derecho romano.

Desde estas primeras y escasas manifestaciones y regulaciones de un posible arrendamiento de casas no se vuelve a encontrar referencias sobre esta clase de contrato sino hasta muy avanzada la Edad Media, en la que fue característica de los contratos de arrendamiento una tendencia hacia la perpetuidad del contrato, al grado de que la historia del arrendamiento se confunde en ciertas épocas con la figura de la *enfiteusis* y otros contratos agrarios similares a esta, que más bien constituían formas de derechos reales, y por ende siendo poco frecuente el arrendamiento de tipo romano más puro. ²¹

Se cree que la institución del arrendamiento se pierde en el derecho romano vulgar, substituida por una relación en cierto modo de vasallaje, y que como ya se vio, el derecho germánico no contribuye al mantenimiento o desarrollo de la institución en estudio, ya que se concibe el uso de la cosa ajena sin que ello presuponga la transmisión de la posesión.

En los primeros siglos de la Edad Media, el contrato de arrendamiento de casas se ha interrumpido o no ha podido llegar a penetrar en España ni a arraigarse en el derecho visigodo la doctrina romana sobre el arrendamiento, debiendo tomarse también en consideración que en esta época no existe una vida urbana generalizada y por ende hace falta una regulación sobre los problemas que la habitación de casas presenta en una ciudad, ya que las viviendas situadas generalmente en medios rurales vienen a ser parte accesoria de la tierra misma, y en los escasos núcleos urbanos tal vez no fuera conveniente construir o mantener simplemente una casa para rentarla, teniendo en cuenta que la población libre era escasa, llegándose tal vez al extremo de que quien necesitara una casa para habitarla la construyera él mismo, razón explicable por la simpleza de las viviendas de ese entonces, o en último de los casos llegar a comprarla.

²¹ Alejandre, Juan. *El Contrato de Arrendamiento de Casas*, España, Edita La Universidad Complutense de Madrid, 1973, pág. 262.

Cuando la vida urbana alcanza un nivel más alto, es que el arrendamiento tiene ya o puede tener una razón de ser, por lo que no es extraño que en los primeros textos legales y documentos que hablan de cesiones de casas no nos permiten descubrir en ellos la figura pura del arrendamiento, y sin embargo, los elementos que se reúnen para la formación de esas "cesiones", así como los derechos que las partes ejercen nos sitúan más cerca de la figura del censo enfiteúatico sobre casas que al arrendamiento propiamente dicho. Se forma así una figura cercana al derecho de superficie o al derecho enfiteúatico, pero esta situación adquiere un carácter más particular al integrarse a una relación vasallática o señorial que desvirtúa la naturaleza del canon que se convierte en un derecho señorial o manifestación del reconocimiento del señorío. Contrasta con estas referencias documentales el silencio de las fuentes normativas de la alta edad media, en las que muy rara vez se regula algún tipo de cesión de casas que se aproxime al arrendamiento, aunque en realidad frecuentemente se halle en esas cesiones la posibilidad de vender o rentar casas como sucede en los privilegios dados a los pobladores de Orense en las primeras décadas del siglo XII, o como en el fuero de Logroño de 1095. A veces se encuentra incluso la compra hecha por un mismo propietario de un número de casas que parece exceder las necesidades propias del comprador, situación que puede orillar a pensar en una cesión posterior de las mismas bajo cualquier forma contractual dentro de las cuales podrían bien estar el arrendamiento o el censo, aunque estas figuras no se mencionan por las razones expuestas. ²²

Dentro de la gama de normas que se refieren a las casas y a los negocios que pueden ser objetos de alguna relación contractual, no existe ninguna que contemple la cesión a cambio de una renta, más sin embargo, no puede negarse que en la práctica pudieron haberse dado estas situaciones, mantenidas tal vez por medio de costumbres.

Ya en el siglo XIII comienzan a aparecer, de forma aislada primero y de manera más uniforme después, textos y documentos que

²²Ibidem, págs. 265 a 270.

regulan o contienen de una manera ya más o menos clara la figura del arrendamiento de casas, lo que nos sitúa y revela el inicio de la difusión y la práctica de este tipo de relación contractual.

Al igual que en Roma, el contrato de arrendamiento fue producto de las necesidades del momento, integrándose a una sociedad donde predominaba una clase de propietarios enriquecidos por el comercio, el producto de sus grandes latifundios o el favor del rey.

Contrasta el surgimiento del arrendamiento regulado como tal (de un modo similar al que ahora conocemos) con el carácter vitalicio o a muy largo plazo de los censos sobre casas, que más bien equivalían a una "cesión" de casas por un largo tiempo, siendo en ese momento necesario preservar los derechos del propietario y, así, el arrendamiento por tiempo limitado o a corto plazo viene a constituir una mejor opción que afianza el dominio y la facultad de disponer del propietario, lo que viene a permitir la renovación frecuente del contrato y tal vez con condiciones distintas y más favorables para el propietario o arrendador.

La ya más reciente y avanzada doctrina del siglo XVI con las distintas clases de arrendamiento existentes establece la siguiente clasificación: a) Arrendamiento ordinarios o llanos, que se solían celebrar a lo sumo por tres años y pudiendo ser prorrogado de tres en tres hasta por nueve años; b) Vitalicio, por una o más vidas; y c) Perpetuo, que para los autores equivale al censo. ²³

Por cuanto a la regulación del contrato de arrendamiento en la época que nos ocupa, la realización del contrato presupone la entrega de la casa en posibilidad de uso, y el incumplimiento de este requisito o la imposibilidad de dicho uso por su propia naturaleza o debido a la acción de un tercero, eximen al arrendatario del pago del alquiler, pudiendo incluso rescindir el contrato.

La muerte del arrendatario no extinguió la relación contractual, e incluso podía ser continuada por su viuda, o en caso de no vivir esta o rehusarse, alguno de sus hijos podía

²³ Ibidem, págs. 272 a 274.

continuar como arrendatario, y en caso de haber varios hijos y desacuerdo entre estos, el derecho lo tenía el hijo mayor.

La venta de la casa arrendada era motivo de desahucio del arrendatario, salvo que existiese pacto en contrario o bien el arrendamiento hubiera sido contratado como vitalicio o perpetuo. Era esencial que en el contrato ambas partes quedaran garantizadas de que cumplirían con lo acordado, por lo que en el contrato se solía establecer cláusulas penales, cláusulas que se referían a las sanciones a que el inquilino se hacía acreedor en caso de abandonar la casa sin causa justificada antes de tiempo, las garantías que debía ofrecer, etcétera. El dueño también garantizaba al inquilino no disponer de la casa antes de vencerse el contrato, y en caso necesario, de llegar a disponer de la casa, el dueño se obligaba a proporcionar otra casa a entera satisfacción del arrendatario. A veces el dueño establecía una hipoteca sobre la casa a favor del arrendatario.

Una causa de rescisión era que el dueño quisiera ocupar la finca, causa que subsiste y que ha llegado a nuestro derecho mexicano,²⁴ sólo que en la época en estudio se rescindía el contrato aún cuando el propietario no tuviera necesidad, y cumplido el tiempo de duración del contrato, el inquilino debía dejar la casa a disposición del arrendador tratándose de cesiones por tiempo limitado. La devolución de la cosa era esencial en el contrato de arrendamiento, con lo que se puede apreciar que el arrendamiento perpetuo no es tal, sino un censo. Y de esta manera, terminado el plazo el arrendador podía expulsar por propia autoridad al inquilino, sin embargo, era frecuente (como en la actualidad), que los arrendatarios, llegado el momento de desalojar la casa ya fuere por cumplimiento del plazo o por haberse presentado alguna causa de desahucio de las establecidas en el contrato, recurrieran judicialmente, ocupando la finca, mientras se resolvía la cuestión, solución o camino a una sentencia que a veces tardaba años, pero para poner fin a este tipo de situaciones, en Cataluña,

²⁴ Confróntese el párrafo segundo del artículo 2485 del Código Civil para el D.F.

Pedro III, por una pragmática de 1370 y confirmada por Juan I en 1387, concede un plazo de diez días al arrendatario para desalojar la finca o bien para proponer los justos motivos que tuviera para no hacerlo, y de no actuar en ese plazo concedido, al cabo de los diez días podía ser expulsado. En 1564 Felipe II completa la mencionada pragmática señalando que si transcurrido el plazo señalado el arrendatario no abandonaba la casa, sería objeto de rápida ejecución.²⁵

Las causas de rescisión se pueden enumerar como sigue: a) necesidad de la casa por el propio arrendador ya fuere para sí, sus hijos o por haber necesidad de venderla debido a su situación económica; b) necesidad de realizar en la casa reparaciones inaplazables, lo que en la práctica era muchas veces pretexto para aumentar posteriormente el alquiler o expulsar al arrendatario antes alcumplimiento de su contrato; c) mal uso de la casa alquilada o de cualquiera de las pertenencias de la misma, o incluso por el detrimento de la honestidad de los vecinos; d) la falta de pago del alquiler; y e) la negativa del dueño de reparar la casa cuando esta no se encontrara en condiciones de habitabilidad.

Ya se contemplaba también en España la tácita reconducción, ya que a veces aunque estuviera cumplido el tiempo del contrato e incluso pagado el alquiler, el inquilino en vez de poner a disposición del arrendador la finca arrendada, permanecía en ella en tanto que este no se oponía o manifestaba su actitud de disconformidad iniciando el procedimiento de expulsión correspondiente. Se sobreentendía entonces que existía un acuerdo tácito sobre una prórroga, que según el Fuero Real y el Fuero de Soria, era por un año más en las mismas condiciones acordadas en el contrato original. Pero independientemente de esta prórroga, ya se había hecho costumbre que terminado el tiempo del arrendamiento, el arrendador concedía al inquilino un amparo de algunos días, esto para permitirle encontrar durante ellos otra casa, situación que evidentemente no suponía una tácita reconducción.

Continuando en la segunda mitad del siglo XVI (hacia 1564), el precio debía guardar cierta proporción con el valor de la casa,

²⁵ Alejandro, Juan, El Contrato de Arrendamiento de Casas, España, Edita La Universidad Complutense de Madrid, 1973, pág. 278.

y por eso, para evitar abusos, Felipe II estableció que las casas alquiladas de la corte habían de ser tasadas a petición de los vecinos o cortesanos, o incluso de oficio, pero este sistema situaba al arrendador en cierta inseguridad, ya que estaba expuesto a tener que devolver posteriormente parte del arrendamiento ya recibido y tal vez hasta gastado, por lo que Felipe III en el año de 1601 reguló el sistema de tasación estableciendo que esta se llevaría a cabo por tres tasadores, que sólo se verificaría una vez al año o salvo que hubiera aumento o disminución del valor de la casa, que el arrendador no podía recibir dinero por concepto de arrendamiento antes de que se hubiera procedido a la tasación, y de esta manera se instauró un procedimiento de limitación a la libertad del arrendador de predios urbanos.²⁵

Generalizando un poco, hasta el siglo XVIII existió plena libertad en cuanto a la celebración del contrato de arrendamiento de casas, libertad sólo limitada parcialmente por el sistema de tasación mencionado, pero el propietario de una casa aunque desocupada, nunca pudo ser obligado a alquilarla contra su voluntad, y por otra parte, las circunstancias personales del arrendatario, que podían beneficiarle o perjudicarlo, nunca se le impuso al arrendador un orden de preferencias pero a fines del siglo XVIII, comenzaron a reconocerse y establecerse ciertas preferencias en favor de determinadas personas o clases frente a otros inquilinos, lo que nos sitúa frente a una cierta limitación al derecho absoluto del arrendador de disponer de las viviendas para alquiler.

Los inicios del siglo XIX son caracterizados por un espíritu liberal que matizaba a la legislación, y que en materia de arrendamiento, bajo el pretexto de proteger el derecho de propiedad, establece la libertad contractual, poniendo fin a la intervención tasadora de alquileres así como al régimen de preferencia o privilegios en favor de ciertas clases sociales o corporaciones. Pero esta tendencia "liberal" dejó de tener vigencia poco tiempo después con la vuelta del absolutismo.

²⁶ Ibidem, págs. 289 y 290.

4. MEXICO

En México en la época de la Colonia y hasta antes de 1870, se aplicaron al contrato de arrendamiento las disposiciones españolas mencionadas en los incisos anteriores y que estaban contenidas en Las Siete Partidas, Las Leyes de Indias, La Nueva y La Novísima Recopilación y en todas aquellas leyes españolas que se dictaron y que tendrían vigor en las provincias españolas de ultramar, esto debido a la desorganización que reinaba en México en sus primeros años de Independencia, por lo que se siguieron aplicando temporalmente las citadas leyes españolas, haciendo sólo intentos de legislación por cuanto a la carta constitucional correspondía.

Cabe mencionar que Ortiz Urquidí^{26 bis} asevera que el primer Código Civil de México así como de Iberoamérica fue el de Oaxaca, expedido en tres libros los días 31 de octubre de 1827, el 2 de septiembre de 1828 y el 29 de octubre de 1828, y los cuales fueron promulgados respectivamente el 2 de noviembre de 1827, el 4 de septiembre de 1828 y el 14 de enero de 1829. Estos libros contenían lo siguiente: El primero, el título preliminar y el libro denominado De las personas; el segundo el libro llamado De los bienes y de las diferentes modificaciones de la propiedad; y el tercero De los diferentes modos de adquirir la propiedad.

El citado Código Civil de Oaxaca, regula el arrendamiento en sus artículos 1288 a 1373 contenidos en el título séptimo denominado "Del contrato de locación." Distingue dos clases de locación, la de obras y la de cosas, definiéndolas así: "La locación de cosas es un contrato por el cual una de las partes se obliga á hacer gozar á la otra de una cosa por algun tiempo, y mediante cierto precio que esta se obliga a pagarle."

"La locación de obras es un contrato por el cual una de las partes se obliga á hacer alguna cosa en favor de la otra, á virtud de un precio convenido entre ambas."

A su vez subdivide las dos mencionadas clases de alquiler en

^{26 bis}
Ortiz Urquidí, Raúl, Oaxaca Cuna de la Codificación Iberoamericana, México, Editorial Porrúa S.A., 1973, págs. 9 y 290

especies particulares: "Se llama alquiler al precio de la locación de casas y de bienes muebles."

"Renta: al precio que se paga por el arrendamiento de las heredades rurales."

"Flete: el precio del transporte de las cosas de un lugar a otro."

"Jornal ó Salario: el precio del trabajo o del servicio."

En el año de 1859, Justo Sierra elabora un proyecto de Código Civil que concluye en 1861, proyecto que debido al estado de guerra interna que padecía nuestro país no pudo entrar en vigor. Por otra parte en el Estado de Veracruz se promulgó un Código Civil en el año de 1869 elaborado por Juan Fernando de Jesús Corona, Código que tampoco entró en vigor debido a que México estaba en guerra con Francia.

Por lo anterior es que el primer Código Civil para el Distrito Federal y Territorios Federales se promulga el 13 de diciembre de 1870. Este Código al igual que los que se inspiraron en el Código de Napoleón reglamentaron el trabajo asalariado junto con el contrato de obra como arrendamiento. Y por considerar el Código de 1870 en su exposición de motivos como un atentado a la dignidad humana llamar alquiler a la prestación de servicios personales, separó desde ese año el contrato de trabajo y el de arrendamiento, aunque fue hasta la Revolución de 1910 en México cuando el contrato de trabajo salió definitivamente del Código Civil.

En el Código en cita que además sirvió como base y modelo a seguir por casi todos los Estados de la República se estableció como principio que los contratos cuyo valor excediera de trescientos pesos anuales debían otorgarse por escrito, si además se trataba de predio rústico, el contrato debía constar en escritura pública.

El Código de 1870 no distingue entre rescisión y terminación, pero podemos citar como causas de terminación: a) Cumplimiento del plazo convenido; b) Haberse satisfecho el objeto para el cual fue arrendada la cosa; c) Mutuo consentimiento y d) Pérdida de la cosa arrendada. Como rescisión: a) Falta de pago de una sola mensualidad; b) Nulidad c) Cambio de uso de la cosa arrendada

y d) Por el subarriendo de la cosa sin consentimiento del arrendador; y e) Por expropiación de la cosa por causa de utilidad pública, caso en el cual los contratantes debían ser indemnizados conforme lo estableciera la Constitución.

Es importante mencionar que en el Código en estudio no se considera como causa de rescisión o terminación que el arrendador quisiera o necesitase la cosa para uso propio, a menos que se hubiera en el contrato pactado lo contrario.

Existía el derecho de prórroga así como la tácita reconducción.

A partir del primero de junio de 1884 comenzó a regir el Código Civil del 1884, que viene a derogar al de 1870 y que también fue creado para tener vigencia en el Distrito Federal y en el territorio de Baja California.

Este código prácticamente es igual a su predecesor de '70, y sólo cambia en materia de arrendamiento en cuanto a la formalidad, ya que estableció que los contratos debían otorgarse por escrito si la renta excedía a los cien pesos anuales.

Por cuanto a la terminación de los contratos a voluntad de las partes, sólo se anotaba como condición que se notificara con dos meses de anticipación en tratándose de predios urbanos y con un año de anticipación si el predio era rústico.

La renta no era necesariamente fijada en dinero, podía consistir en dinero o en cualquier otra cosa equivalente con tal de que fuera cierta y determinada. El pago de la renta se hacía al vencimiento ya sea que se hubiera pactado por semanas, meses o años salvo pacto en contrario.

En el año de 1928, el treinta de agosto, fue expedido el Código Civil para el Distrito Federal y Territorios Federales, código que aún nos rige, y el cual entró en vigor el 1º de octubre de 1932, el cual se ha visto reformado severamente, punto que se estudiará con más detalle en el capítulo IV de este trabajo.

II. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

1. CONCEPTO

Como se verá a lo largo de este punto, los autores dan una redacción un tanto diferente a la definición del contrato de arrendamiento, pero siempre siguiendo la línea que nos marca la ley, por lo que la primera definición que se presenta es la que nos da el Código Civil vigente para el Distrito Federal, que en su artículo 2398 a la letra dice: "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.

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

Como puede apreciarse del artículo transcrito, el legislador integra los siguientes elementos para el arrendamiento: a) la concesión del uso o goce temporal de una cosa; b) el pago de un precio como contraprestación a la concesión del uso o goce. Respecto de los dos elementos mencionados cabe aclarar que la concesión del uso o goce de un bien temporalmente nos permite ver que el arrendatario está obligado a restituir la cosa al arrendador al finalizar el arrendamiento, e incluso se confirma el aspecto temporal del contrato al encontrar en el mismo artículo citado la expresión de que un arrendamiento no podrá exceder de ciertos plazos (diez años para casa habitación, quince para comercio y veinte para industria). En lo que respecta al precio es importante aclarar que el pago de éste puede consistir en dinero o en especie, siempre que la cosa que se tome como pago sea cierta y determinada.²⁷

²⁷ Confróntese el artículo 2399 del Código Civil para el D.F.

Para Rojina Villegas²⁸ se define al arrendamiento así: "... contrato por virtud del cual, una persona llamada arrendador concede a otra, llamada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de precio cierto." El autor en cita indica que la definición del contrato de arrendamiento contiene tres elementos: a) la concesión del uso o goce de un bien temporalmente; b) el pago de un precio cierto como contraprestación correspondiente a la concesión del uso o goce; y c) la restitución de la cosa, supuesto que sólo se transmite temporalmente ese uso o goce.

En cierta manera redundante en el carácter temporal del arrendamiento puesto que el primer elemento que menciona es la concesión del uso o goce de un bien temporalmente.

Por su parte, Rafael de Pina²⁹ dice así: "En términos generales el contrato de arrendamiento se define diciendo que es aquel en cuya virtud una parte cede a otra el uso y disfrute temporal de una cosa o derecho mediante un precio cierto."

Zamora y Valencia³⁰ nos dice acerca del contrato de arrendamiento que "... es aquel por virtud del cual una persona llamada arrendador se obliga a conceder temporalmente el uso o el uso y goce de un bien a otra persona llamada arrendatario, quien se obliga a pagar como contraprestación, un precio cierto." Este autor encuentra las siguientes características en el contrato de arrendamiento: a) Es un contrato translativo de uso o de uso y goce porque el contrato se puede celebrar respecto del uso de la cosa o respecto del goce de la misma, esto lo ejemplifica con el arrendamiento de una huerta de la que de concederse el uso solamente se puede pasear en ella, organizar una comida o tomar fotografías, y que en caso de concederse el uso y goce, el arrendatario podría además hacer suyos los frutos de la huerta.

²⁸ Rojina Villegas, Rafael, Compendio de Derecho Civil Contratos, México, Editorial Porrúa S.A., 1988, pág. 229.

²⁹ De Pina, Rafael, Derecho Civil Mexicano, México, Editorial Porrúa S.A., 1986, pág. 98.

³⁰ Zamora y Valencia, Miguel, Contratos Civiles, México, Editorial Porrúa S.A., 1989, págs. 151 a 155.

b) Respecto a la concesión del uso o del uso y goce expresa el autor en cita que siempre debe ser temporal, ya que tomando en cuenta consideraciones de tipo económico, la ley establece un principio de temporalidad para evitar la propiedad de manos muertas y lograr la circulación de riqueza; c) Es un contrato oneroso porque genera provechos y gravámenes para ambas partes, ya que la concesión del uso o uso y goce de un bien va correspondido del pago de un precio y; d) Por último dice que el contrato de arrendamiento siempre regula una conducta específica del arrendador en beneficio del arrendatario, que el poder de disposición que tiene el arrendatario respecto de la cosa es indirecto y mediato, que se ejerce a través de la conducta impuesta al arrendador, es decir, conceder el uso o uso y goce del bien arrendado, entregar la cosa conservarla, etcétera.

Por último, Planiol y Ripert³¹ nos definen el arrendamiento de la siguiente manera: "El arrendamiento o locación es un contrato, por el cual una persona se compromete a proporcionar a otra el goce temporal de una cosa, mediante un precio proporcional al tiempo." Identifican también tres elementos que dicen caracterizan al contrato de arrendamiento: a) Duración temporal, ya que de efectuarse una locación a perpetuidad se trataría entonces de una enajenación; b) Un carácter oneroso, ya que el goce procurado al arrendatario no es gratuito, característica que además distingue al arrendamiento del comodato o préstamo simple; y c) El modo de fijar el precio en Francia se hace en proporción al tiempo, entre más prolongada sea la duración del arrendamiento más aumenta el precio total.

En el derecho francés se consideran tres variedades de arrendamiento: a) De cosas si el objeto arrendado es una cosa material mueble o inmueble denominándose aquí el pago o precio "alquiler" o "renta" (en francés *loyer* o *fermage*); b) Arrendamiento de obra, en donde el objeto arrendado es la actividad o fuerza de trabajo que una persona posee, transportado esto a derecho mexicano es el contrato de trabajo. Aquí el precio

³¹Planiol, Marcel y Ripert, George, Tratado Elemental de Derecho Civil, México, Editorial Cárdenas, México 1983, Tomo V., p.291.

se denomina "salario"; y c) El arrendamiento de capitales, donde el objeto arrendado es una cantidad de dinero, y la cual se pone a disposición de otra persona por un determinado tiempo, esto mediante el pago de un precio proporcional al tiempo, y el pago se denomina interés. La consideración y clasificación del último contrato como arrendamiento es producto de la doctrina francesa, ya que la ley no lo contempla como tal, en México este arrendamiento de capitales equivale al mutuo con interés.³²

De lo anterior podemos concluir que el contrato de arrendamiento es aquel por virtud del cual una persona llamada arrendador se obliga a conceder a otra llamada arrendatario el uso o uso y goce de un bien temporalmente a cambio del pago de un precio denominado renta, y la cual puede consistir en dinero o en cualquier otra cosa siempre que sea determinada.

Los elementos contenidos en la definición son: a) La concesión del uso o uso y goce de un bien temporalmente; y b) El pago de un precio o renta como contraprestación. Algunos autores incluyen la restitución de la cosa, pero ello resulta repetitivo dado el carácter temporal del contrato en sí.

2. ELEMENTOS

En este inciso que he denominado elementos se verán los elementos del contrato como acto jurídico, es decir, la voluntad o consentimiento, el objeto del contrato y la forma que puede revestir el contrato.

Primeramente, el consentimiento consiste en el acuerdo de voluntades celebrado por las partes (arrendador y arrendatario) para concederse el uso o uso y goce de un bien a cambio de una contraprestación que será el pago de un precio o renta. Es decir, la formación del consentimiento sigue el camino común, el consentimiento es la unión armoniosa de voluntad de los sujetos contratantes, de quienes intervienen en el contrato con el objeto

³²Confróntese los artículos 2384 y 2393 del Código Civil para el Distrito Federal.

de crear o transferir derechos y obligaciones. Y ese acuerdo de voluntades se va a referir tanto al objeto del que se concederá el uso o uso y goce como a la contraprestación que es el pago de un precio o renta.

Aunque no es necesario que el acuerdo de voluntades recaiga sobre el uso que deba dársele al objeto que se arrienda ni a la duración del mismo, cabe mencionar que de especificarse el destino del objeto arrendado deberá respetarse, pues su incumplimiento es una causa de rescisión por cambio de uso de la cosa arrendada.³³

Por cuanto a la duración, en principio también se puede estipular, o quedar sujeto en su terminación a la voluntad de las partes, este punto se complementa con prórroga, tácita reconducción y términos para desocupar, lo que es materia del capítulo siguiente, y por ello sólo se aclara que el plazo será determinado o indeterminado o indefinido, y que en los segundos, de ser bienes muebles los arrendados, el arrendatario podrá devolverlos cuando quiera, pero el arrendador sólo podrá exigirlos hasta pasados cinco días de celebrado el contrato³⁴; si se trata de bienes inmuebles el arrendamiento concluye a voluntad de cualquiera de las partes, pero siempre efectuando un aviso que sea indubitable al otro contratante, haciéndole saber su deseo de dar por terminado el arrendamiento, y mediando entre la entrega y el aviso cierto tiempo: Dos meses de anticipación si es un inmueble urbano, y un año si es rústico.³⁵

Para finalizar con el consentimiento respecto de arrendamientos que versen sobre fincas urbanas que se destinen a la habitación, el contrato tendrá una duración mínima de un año y que será prorrogable a voluntad del arrendatario hasta por dos años en las mismas condiciones si se encuentra al corriente en el

³³ Confróntese los artículos 2489 fracción II y 2425 fracción III del Código Civil para el Distrito Federal.

³⁴ Confróntese el artículo 2460 del Código Civil para el D.F.

³⁵ Confróntese el artículo 2478 del Código Civil para el D.F.

pago de sus rentas.

El artículo 1824 del Código Civil para el Distrito Federal de termina como objeto de los contratos la cosa que el obligado debe dar y el hecho que el obligado debe hacer o no hacer, de lo que apreciamos que el objeto en el contrato de arrendamiento es doble, ya que por un lado la cosa objeto del arrendamiento se debe dar por el arrendador al arrendatario, y éste a su vez debe dar un precio como contraprestación.

Rojina Villegas ³⁶ dice del objeto : "... en principio, exceptuando las cosas consumibles por su primer uso, las prohibidas por la ley y los derechos estrictamente personales, todos los bienes muebles o inmuebles, corporales o incorporeales, pueden ser objeto de este contrato."

Zamora y Valencia ³⁷ dice de la cosa objeto del arrendamiento: "El principio general es que todos los bienes pueden ser objeto de un contrato de arrendamiento; y las excepciones son, que no pueden ser objeto de este contrato los derechos estrictamente personales, los bienes que la ley prohíbe expresamente arrendar y aquellos que se consuman por su primer uso (2400)."

Finalmente, De Pina ³⁸ dice del objeto lo siguiente: "El Código Civil para el Distrito Federal (art. 2400) dispone que son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que puedan usarse sin consumirse, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales."

La claridad del artículo 2400 del Código Civil para el Distrito Federal es total al indicar que todo bien puede arrendarse, salvo los que la ley prohíbe, los estrictamente personales y los que se usan sin consumirse, aunque por cuanto a los bienes que se consumen por su primer uso puede decirse que la ley se excede para caer en un casuismo innecesario, ya que la ley debe marcar directrices y no tener fines explicativos, se omiten

³⁶ Rojina Villegas, Rafael, Op. cit., pág. 231

³⁷ Zamora y Valencia, Miguel Angel, Op. cit., pág. 517.

³⁸ De Pina, Rafael, Op. cit., pág. 100.

los bienes que no se pueden usar sin consumirse pues serían objeto de un contrato distinto, contrato que bien podría ser compraventa o mutuo o algún otro.

Al excluir los derechos personales como susceptibles de arrendarse, estamos excluyendo esa facultad al beneficiario del derecho de habitación y de uso; los bienes destinados a un servicio público, los bienes de uso común y los pertenecientes a la Federación, Estados y Municipios.³⁹⁻⁴⁰

También existen personas que por su situación jurídica pueden considerarse como colocadas ante conflictos de intereses y por eso la ley prohíbe contraten entre sí, verbigracia: tutor y pupilo, incapaz con tutor o cónyuge o ascendientes o descendientes o parientes colaterales.⁴¹

Existe prohibición legal para arrendar cosas no determinadas o determinables, y deben existir en la naturaleza, con excepción de las cosas futuras que se pueden arrendar.⁴²

El precio o renta como contraprestación o pago a la concesión del uso o uso y goce de un bien podrá efectuarse en dinero o con otros bienes siempre que estos sean ciertos y determinados al momento de efectuarse el pago, es decir no que sean ciertos y "determinables". Pese a lo anterior, existe una regla especial para el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, y ella consiste en que conforme a la fracción "D" del artículo 2448 la renta deberá estipularse en moneda nacional.

³⁹Zamora y Valencia, Miguel Angel, Op. cit., págs. 157 y 158.

⁴⁰Confróntese el artículo 770 del Código Civil para el D.F.

⁴¹Rojina Villegas, Rafael, Op. cit., págs. 232 y 233.

⁴²Zamora y Valencia, Miguel Angel, Op. cit., pág. 158.

La forma conforme a la opinión de la mayoría de los autores se considera un requisito de validez, pero Zamora y Valencia concretamente, la califica como uno de los elementos del contrato, aduciendo que si un elemento es parte integrante de un todo, y que de faltar un elemento podría existir otra cosa diversa, la forma debe ser considerada un elemento del contrato junto con el consentimiento y el objeto. Aunque esto son opiniones, es importante mencionarlo, ya que por parecer más sistemática se sigue la opinión del citado Zamora y Valencia. Los denominados elementos de validez son calificados por el autor en cita como requisitos de validez pues dice no hay que confundir el ámbito de formación de un contrato con el de sus efectos, y entonces llama requisitos de validez a la capacidad, la ausencia de vicios en el consentimiento y la licitud en el objeto, motivo o fin, pasando por ende a ser elemento de existencia la forma.

Si es la forma la manera en que los contratantes exteriorizan su consentimiento en un acuerdo de voluntades, y si dicha exteriorización se lleva a cabo mediante signos sensibles, y además es necesario que se utilice alguna manera de exteriorizar el consentimiento, y si la manera de exteriorizar el consentimiento es la forma, necesariamente será un elemento de existencia del contrato.⁴³

Por cuanto a la manera de exteriorizar la voluntad los contratos se clasifican como solemnes cuando han de cubrir ciertos requisitos y solamente así producirá efectos, se pueden citar con tal carácter de solemnidad en el Código Civil al mutuo subrogatorio y la prenda (artículos 2059 y 2850 del Código Civil). De imponer la ley cierta manera para exteriorizar el consentimiento, pero atendiendo a los efectos y no así a la validez, se habla de actos formales, los cuales pueden llegar a ser nulificados por carecer de formalidad. Los actos para los cuales no esta exigida forma alguna para su exteriorización son

⁴³ Ibidem. pág. 29

los denominados consensuales, la manera de exteriorizar la voluntad se puede calificar de libre.

El artículo 2406 indica que el arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando exceda de cien pesos anuales la renta, es decir, el contrato de arrendamiento por regla general es consensual, y para el caso de que exceda de cierta cantidad, debido a su "importancia", deberá otorgarse por escrito, e incluso si el predio fuere rústico y la renta pasare de cinco mil pesos el contrato se debe otorgar en escritura pública.

De primera intención puede resultar incogruente lo que se dice, pero sólo basta considerar que el Código Civil para el Distrito Federal comienza a regir el 1º de Octubre de 1922 conforme su artículo primero transitorio, y que en esa época la renta mensual de una vivienda oscilaba entre dos y diez pesos. Pero aunque son sólo consideraciones existen dos instituciones que son objeto del siguiente capítulo, y ellas son la prórroga que es un derecho que puede ejercer el arrendatario y la tácita reconducción, que no deja de guardar cierto carácter consensual.

De Pina ⁴⁴ respecto de la forma sólo comenta que: "El Código Civil para el Distrito Fderal exige la forma escrita cuando la renta estipulada en el contrato excede de cien pesos anuales (art. 2406).

"Cuando se trate de un predio rústico y la renta sea superior a los cinco mil pesos anuales el contrato deberá otorgarse en escritura pública (art. 2407)."

Rojina Villegas ⁴⁵ dice: "... contrato de arrendamiento... es un contrato formal y excepcionalmente consensual, cuando el monto de la renta anual no pasa de \$ 100.00, en cuyo caso bastará la manifestación verbal del consentimiento. Cuando exceda de esa cantidad, el contrato es formal y es suficiente otorgarlo en un documento privado. Pero, tratándose de fincas rústicas, cuando el monto de la renta anual pasa de \$ 5,000.00 debe otorgarse en escritura pública."

⁴⁴ De Pina, Rafael, Op. cit., pág. 100.

⁴⁵ Rojina Villegas, Rafael, Op. cit., pág. 236.

En las anteriores líneas se ha dado cierta importancia a la forma en el contrato de arrendamiento, ello obedece a que en los capítulos IV y VI de esta obra que versan sobre reformas y jurisprudencia respectivamente, se tratará entre otros el inciso "C" del artículo 2448 que establece la obligación del arrendador de registrar el contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal así como la entrega de una copia registrada al arrendatario.

Un último comentario respecto a la forma es el correspondiente al artículo 1833 que a la letra dice: "Cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras que éste no revista esa forma no será válido, salvo disposición en contrario; pero si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se de al contrato la forma legal."

El obstaculizar un proceso con base en las anteriores consideraciones se presenta en ocasiones en la práctica, la ley es clara aunque su aplicación se tergiverse por gente con mala intención.

Por cuanto a los requisitos de validez, está lo siguiente:

a) Capacidad.- En tratándose del arrendador necesita tener capacidad general y además la facultad de disponer del uso o uso y goce del bien a arrendar, por lo tanto podrán arrendar: el propietario, quien tenga el uso o uso y goce del bien y esté facultado para transmitirlo (verbigracia: usufructuario, arrendatario con autorización para subarrendar, apoderado, etcétera), quien por virtud de un derecho real sobre cosa ajena pueda conceder el uso o uso y goce de dichos bienes y quienes estén autorizados por la ley en calidad de administradores de bienes ajenos y por lo tanto pueden arrendar. ⁴⁶⁻⁴⁷⁻⁴⁸

⁴⁶ Ibidem, pág. 232.

⁴⁷ Zamora y Valencia, Miguel Angel, Op. cit., pág. 160

⁴⁸ Confróntese los artículos 450, 2401 a 2405, 2553, 2554, 2440, 2500 y 2966 del Código Civil para el Distrito Federal.

Puede ser arrendatario quien tenga capacidad general y no tenga alguna prohibición de tipo especial, prohibición dentro de la cual pueden quedar considerados las sociedades comerciales por acciones quienes no pueden arrendar fincas rústicas conforme a lo dispuesto por el artículo 27 fracción IV de la Constitución; el artículo 2404 del Código Civil establece que se prohíbe a jueces y magistrados así como a cualquier empleado público tomar en arrendamiento por sí o por otra persona, bienes que deban arrendarse en los negocios que intervengan; tampoco pueden tomar en arrendamiento los funcionarios o empleados públicos bienes que administren con ese carácter de funcionarios, así lo dispone el artículo 2405; los tutores no pueden tomar en arrendamiento los bienes de sus pupilos.

3. OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LOS CONTRATANTES

Por ser el contrato de arrendamiento un contrato bilateral, es decir, que crea derechos y obligaciones para ambas partes, la exposición de los derechos y obligaciones de las partes contratantes se presenta en conjunto, ya que las obligaciones del arrendador engendran necesariamente derechos para el arrendatario y viceversa.

Las obligaciones para el arrendador y los consiguientes derechos para el arrendatario encontrados en el Código Civil del Distrito Federal son los siguientes:

- 1.- El arrendador se obliga a conceder el uso o uso y goce de un bien temporalmente, y ello evidentemente implica entregar la cosa; para el arrendatario está el correspondiente derecho de recibir la cosa para usar o usar y gozarla. Artículos 1824, 1398 y 2412.
- 2.- El arrendador no puede rescindir el contrato por la muerte del arrendatario, y sus herederos deberán respetarlo; el arrendatario tiene a su vez el derecho de que no se le rescinda el arrendamiento por la muerte del arrendador y de ser el arrendatario quien falleciere, podrán continuarlo sus beneficiarios. Artículos 2408 y 2448 "H".

3.- El arrendador debe conservar la cosa en el mismo estado durante todo el tiempo que dure el arrendamiento, por lo que está obligado a efectuar las reparaciones necesarias, e incluso responde de los daños y perjuicios que cause al arrendatario. Artículos 2412 fracción II y 2417.

4.- El arrendador está obligado a no molestar al arrendatario en el uso o uso y goce de la cosa arrendada, salvo que tenga que efectuar reparaciones necesarias. Artículo 2412 fracción III y 2414.

5.- El arrendador debe garantizar al arrendatario el uso o uso y goce pacífico durante su arrendamiento. Artículo 2412 fracción IV.

6.- El arrendador responde de los daños y perjuicios que al arrendatario cause por los vicios ocultos de la cosa arrendada. Artículo 2412 fracción V.

7.- El arrendador responderá si fuere vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada, ante el arrendatario si éste le reclama una disminución en la renta o incluso la rescisión del contrato, más el pago de los daños y perjuicios que sufra. Artículo 2420.

8.- El arrendador de finca urbana destinada a la habitación deberá dar una localidad en arrendamiento obligándose a que reúna las condiciones de salubridad e higiene que exija la ley correspondiente. Artículo 2448 "A".

9.- El arrendador de finca urbana destinada a la habitación tiene la obligación de otorgar el contrato por un lapso mínimo de un año. Artículo 2448 "C".

10.- El arrendador de finca urbana destinada a la habitación está obligado a conceder una prórroga hasta por dos años más al arrendatario que se lo solicite siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas. Artículo 2448 "C".

11.- El arrendador de finca urbana destinada a la habitación está obligado a otorgar por escrito el contrato de arrendamiento, pues la falta de esta formalidad le es imputada. Artículo 2448 "F".

12.- El arrendador de finca urbana destinada a la habitación está obligado a registrar el contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal

y también de entregar al arrendatario una copia registrada del contrato, derecho que algunos abogados emplean sólo para retrasar el procedimiento ante los tribunales arrendaticios, ya que el derecho del arrendatario le da acción a éste mismo para demandar el citado registro así como la entrega de la copia del contrato. Artículo 2448 "G".

13.- El propietario de un bien rústico está obligado a darlo en arrendamiento o aparcería si no lo cultiva, de acuerdo a lo dispuesto en la Ley de Tierras Ociosas. Artículo 2453.

Obligaciones del arrendatario y derechos del arrendador.

1.- El arrendatario está obligado a pagar la renta, es la primera y básica obligación; el correlativo derecho del arrendador es la de recibir el pago por el bien que en arrendamiento se ha dado. Artículo 2398.

2.- El arrendatario está obligado a hacer del conocimiento del propietario (debería ser arrendador), a la mayor brevedad cualquier daño o usurpación que se realice sobre la cosa arrendada, debiendo responder si no lo hace de los daños y perjuicios que se causen por su pasividad. Artículo 2419.

3.- Ya se hizo mención de la obligación del pago por parte del arrendador, pero indica el artículo 2425 en su fracción I que se satisfará la renta en la forma y en el tiempo convenidos.

4.- El arrendatario está obligado a responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su propia culpa, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios en su caso, es decir, él como titular del contrato debe velar por el cuidado del bien arrendado. Artículo 2425 fracción II.

5.- Aunque no es necesario para la celebración del contrato especificar el uso que se le dará, el arrendatario deberá usar el bien arrendado conforme a su naturaleza y destino, o en caso de especificarse el uso, sólo se usará para lo convenido, ya que incluso el cambio de uso de la cosa es una causa de rescisión del contrato de arrendamiento. Artículos 2425 fracción III y 2489 fracción II.

6.- Es obligación del arrendatario que va a establecer en la finca arrendada alguna industria peligrosa el asegurar dicha finca

contra el riesgo probable que origine el funcionamiento de la industria peligrosa. Artículos 2440, 1913 y 1915.

7.- El arrendatario tiene la obligación de efectuar las reparaciones de los deterioros de poca importancia originados por el uso normal de las personas que habitan el inmueble. Artículos 2444 y 2467.

8.- El arrendatario, cuando habla la ley del arrendamiento de fincas rústicas está obligado a pagar la renta en los plazos convenidos, pero agrega el artículo 2454 que a falta de tales plazos, el pago se hará por meses vencidos, esto a diferencia del artículo 2425 fracción I que no aclara y del 2448 "E", el cual por tratar del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación establece que de no haber plazos estipulados para el pago de renta, ésta deberá pagarse por meses vencidos.

9.- Es obligación del arrendatario devolver la cosa al concluir el arrendamiento, esto se desprende del carácter temporal del contrato como lo establece el artículo 2398, esta obligación es expresa en el artículo 2442 salvo que la finca hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable.

Los derechos de prórroga, tácita reconducción y tanto son motivo de un estudio más amplio en el siguiente capítulo, pero por ser derechos y obligaciones de los contratantes en el arrendamiento se mencionan brevemente en este inciso.

1.- Por cuanto a la prórroga como derecho del arrendatario, se dice que vencido un contrato de arrendamiento, el inquilino tendrá derecho a que se le prorrogue hasta por un año siempre que se encuentre al corriente en el pago de sus rentas, esto conforme al artículo 2485, pero para el caso del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación el inciso "C" del artículo 2448 otorga un derecho a prorrogar el contrato hasta por dos años más contando con la misma condición de que este al corriente en el pago de sus rentas. Esta obligación del arrendador de otorgar la mencionada prórroga tiene como excepción el que el propietario quiera habitar la casa o cultivar la finca.

2.- EL derecho del tanto del arrendatario para adquirir el bien

arrendado, está contenido en el artículo 2447 que dice que en un arrendamiento que ha durado más de cinco años y en el cual el arrendatario ha efectuado mejoras de importancia en la finca arrendada y está al corriente en pago de sus rentas a adquirirla si está en venta. Así mismo, el inciso "I" del artículo 2448 otorga el derecho del tanto al arrendatario de finca urbana destinada a la habitación en caso de que el propietario quiera vender la finca.

3.- Los artículos 2486 y 2487 dan en beneficio del arrendatario el derecho de entender por renovado el contrato de arrendamiento por otro año, si una vez terminado y su prórroga si la hubo, continua el arrendatario sin oposición del arrendador en el uso o goce del bien. Y de ser el predio urbano, el arrendamiento continuará por tiempo indefinido.

4.- También se menciona el derecho del arrendatario a que se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble, derecho que para el arrendatario de fincas destinadas a la habitación obtiene por su simple carácter de arrendatario y estando al corriente en el pago de sus rentas (artículo 2448 "I"), por su parte el artículo 2447 otorga ese derecho de preferencia al arrendatario (aquí de cualquier bien inmueble), cuando el arrendamiento ha durado más de cinco años, el arrendatario ha efectuado mejoras de importancia en la finca arrendada y está al corriente en el pago de sus rentas.

Por último, en tratándose del arrendatario de fincas rústicas, éste tiene un plazo de gracia que le otorga el artículo 2458, y que consiste en tener el arrendatario saliente una vez terminado su contrato, derecho de usar las tierras y edificios por el tiempo absolutamente indispensable para la recolección y aprovechamiento de los frutos pendientes al momento de terminar el contrato.

4. TIPOS DE ARRENDAMIENTO EN NUESTRO SISTEMA LEGAL

El artículo 75 del Código de Comercio a la letra dice: "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, sea en estado natural, sea después de trabajados o labrados;"

Como se puede apreciar de la fracción transcrita, el Código de Comercio considera como actos de comercio y por ende mercantiles porque se regirán por las leyes mercantiles, entre otros, a los verificados con propósito de especulación comercial de muebles. Prácticamente todas las personas que arriendan inmuebles lo hacen con un afán de lucro, es decir, de obtener una ganancia o provecho, característica del comercio, pero el comentado artículo 75 determina claramente que se trate de **muebles**. Por lo que de lo visto en estas líneas se concluye que aún cuando el arrendamiento de bienes inmuebles esté acompañado de un propósito de especulación comercial, no será considerado un contrato mercantil sino civil.

Aclarando sobre el arrendamiento civil que es el que se ha estudiado a lo largo del presente trabajo, tiene tal carácter por no estar contemplado en el Código de Comercio, y porque además está considerado expresamente en el Código Civil además de que es ampliamente regulado (artículos 2398 a 2496).

Se contempla en el Código Civil en su artículo 2411 otro tipo de arrendamiento, el de bienes nacionales, municipales o de establecimientos públicos, los cuales están sujetos a las disposiciones del derecho administrativo, siendo supletorio el mismo Código Civil. Estos arrendamientos se califican de administrativos por estar regidos por el derecho administrativo.

Al respecto de los tipos de arrendamiento existentes en nuestro sistema legal **Rojina Villegas**⁴⁹ dice lo siguiente: "...el arrendamiento se clasifica como civil, mercantil o administrativo. El carácter civil se determina por exclusión: cuando no es mercantil o administrativo, será civil. Es mercantil

⁴⁹Rojina Villegas, Rafael, Op. cit., págs. 230 y 231.

exclusivamente cuando recae sobre bienes muebles, existiendo, según el artículo 75 del Código de Comercio, el propósito de especulación comercial... el arrendamiento es administrativo, en atención a la naturaleza de los bienes cuando éstos pertenecen a la Federación, a los Estados o a los Municipios, es decir, cuando se trate de bienes propios del Estado."

Zamora y Valencia⁵⁰ se refiere así al punto que nos ocupa: "El arrendamiento puede clasificarse como mercantil, administrativo o civil."

Este autor abunda diciendo que para efectos impositivos y en especial en la ley del Impuesto Sobre la Renta, se habla de otra clasificación más, y es el arrendamiento financiero o fiscal, contenido en el artículo 15 del Código Fiscal de la Federación, y el cual a letra dice: "Arrendamiento financiero es el contrato por el cual se otorga el uso o goce temporal de bienes tangibles, siempre que se cumpla con los siguientes requisitos:

I. Que se establezca un plazo forzoso que sea igual o superior al mínimo para deducir la inversión en los términos de las disposiciones fiscales o cuando el plazo sea menor, se permita a quien recibe el bien, que al término del plazo ejerza cualquiera de las siguientes opciones:

a) Transferir la propiedad del bien objeto del contrato mediante el pago de una cantidad determinada, que deberá ser inferior al valor de mercado del bien al momento de ejercer la opción.

b) Prorrogar el contrato por un plazo cierto durante el cual los pagos serán por un monto inferior al que se fijó durante el plazo inicial del contrato.

II. Que la contraprestación sea equivalente o superior al valor del bien al momento de otorgar su uso o goce.

III. Que se establezca una tasa de interés aplicable para determinar los pagos y el contrato de celebre por escrito."

Puede ser una variante pero será arrendamiento administrativo

⁵⁰Zamora y Valencia, Miguel Angel, Op. cit., págs. 151 a 153.

como ya se dijo y lo establece el artículo 2411 del Código Civil, aquel en que se arrienden objetos pertenecientes a la Federación, Entidades Federativas o Municipios.

Finalmente, el mismo Zamora y Valencia⁵¹ dice sobre los tres tipos de arrendamiento: "El arrendamiento en México es mercantil, cuando recae sobre muebles con propósito de especulación comercial; por lo que, el que se refiera a inmuebles, aún cuando se celebre con el propósito de especulación comercial, siempre será civil. (Art. 75, frac. I del código de comercio.)

"El arrendamiento es administrativo cuando los bienes objeto del contrato, pertenecen a la Federación, a los Estados o a los Municipios y conforme al artículo 2411 del código civil, estos se sujetarán a las disposiciones del derecho administrativo y sólo en forma supletoria a las disposiciones de ese código. Los funcionarios, empleados y administradores de establecimientos públicos tienen prohibido tomar en arrendamiento los bienes que administren con ese carácter (2405).

Son arrendamientos civiles, por exclusión, los que no sean mercantiles o administrativos."

⁵¹ Ibidem, págs. 152 y 153.

III. OTROS DERECHOS DEL ARRENDATARIO

1. PRORROGA

Dice el Diccionario Larousse⁵² sobre prorrogar: "Continuar o prolongar una cosa haciendo que dure más tiempo... Aplazar, retardar la ejecución o realización de una cosa."

De Pina⁵³ en su diccionario jurídico define a la prórroga así: "Aplazamiento de la realización de un acto o diligencia para su celebración en un momento posterior a aquél que estaba señalado para ser llevado a efecto." Es decir, la prórroga es el otorgamiento de un plazo superior al contratado originalmente, ya sea dado por la ley o acordado por las partes.

Zamora y Valencia⁵⁴ califica como un derecho especial del arrendatario, entre otros, al que la ley le otorga para que al vencimiento del arrendamiento se le prorrogue el contrato. Cabe aquí mencionar que la denominación del presente capítulo como "otros derechos del arrendatario" obedece a que tales derechos son otorgados a éste por la ley cuando cumple con ciertos requisitos; es un beneficio otorgado y ante el cual el arrendador no tiene contrapartida, sólo debe cumplir si el arrendatario se encuentra en el supuesto establecido por la norma, y el cual es estar al corriente en el pago de sus rentas.

El Código Civil regula el arrendamiento de bienes muebles y bienes inmuebles, y dentro del arrendamiento de bienes inmuebles comprende los siguientes: a) arrendamiento de inmuebles de fincas rústicas; b) arrendamiento de fincas urbanas que no se destinen a la habitación (como locales comerciales por ejemplo); y c) arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación. Estas últimas fincas son objeto de otra reglamentación de tipo especial

⁵²Varios autores, Gran Enciclopedia Larousse, Editorial Planeta, S.A., España, 1973, Tomo XVI, pág. 734.

⁵³De Pina, Rafael, Diccionario de Derecho, México, Editorial Porrúa, S.A., 1983, pág. 403.

⁵⁴Zamora y Valencia, Miguel Angel, Op. cit., pág. 166.

dentro de nuestro Código Civil sustantivo, ello debido a reformas relativamente recientes (febrero de 1985). Por todo esto puede considerarse como regla general la que nos marca el artículo 2485 en materia de prórroga, y que indica que una vez que se ha vencido un contrato de arrendamiento el arrendatario tiene el derecho, si está al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año su contrato.

Por otra parte, como una reglamentación especial para el caso de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, el inciso "C" del artículo 2448 otorga el derecho de prórroga hasta por dos años más cuando el arrendatario se encuentre al corriente en el pago de sus rentas, es decir, es mayor el tiempo a que tiene derecho para prorrogar su contrato el arrendatario de finca urbana destinada a la habitación, siendo además este derecho irrenunciable, como todos los otorgados en esta materia, conforme a lo dispuesto por el artículo 2448 que a la letra dice: "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."

Cabe preguntarse que si se trata de derechos irrenunciables por estar contenidos en normas de orden público e interés social ya no se exceptuarán de otorgar dicha prórroga los propietarios que quieran ocupar la vivienda. Tal vez se protegen unos derechos pero se atacan otros, y lo mismo sucede con el derecho que el arrendador tenía para incrementar hasta en un 10 % la renta si demostraba que los alquileres en la zona de que se tratara habían sufrido un alza después de que se había celebrado el contrato (también artículo 2485), sólo que aquí sí es expresa la pérdida de ese derecho para el arrendador de casa habitación, porque el inciso "D" del artículo 2443 indica que la renta sólo se podrá incrementar anualmente sin poder exceder del 85 % del incremento porcentual fijado al salario mínimo para el Distrito Federal en el año en que se renueve o prorrogue el contrato.

Como se puede apreciar, el inciso "D" otorga al arrendador el "derecho" de incrementar la renta anualmente y sin contar con el monto de dicho incremento, sólo se puede obtener dicho aumento

cuando sea prorrogado o renovado el contrato.

Finalmente, la Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha sostenido jurisprudencialmente que el derecho de prórroga concedido al arrendatario debe ejercitarse cuando el contrato aún esté en vigor, argumentando que lo que no existe no puede prorrogarse y que tal derecho sólo es aplicable al arrendamiento celebrado por tiempo determinado.⁵⁵

2. TACITA RECONDUCCION

Define el Diccionario Larousse⁵⁶ a tácito como "... lo que no se expresa formalmente porque se sobreentiende o se infiere... Callado, silencioso." Y sobre reconducir dice: "Llevar de nuevo una cosa a donde estaba... Prorrogar."

De Pina⁵⁷ en su diccionario de derecho define a la tácita reconducción así: "Efecto producido por la permanencia 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 identidad de condiciones que el anterior."

Rojina Villegas⁵⁸ comenta sobre el punto que se trata: "En la tácita reconducción existe... un consentimiento tácito que se deriva de hechos indubitables, que demuestran la intención en el arrendatario de continuar en el uso o goce de la cosa, y en el

⁵⁵Suprema Corte de Justicia de la Nación, Jurisprudencia 1917-1985, Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, Edita la Suprema Corte de Justicia de la Nación, México 1985, Tesis 55 y 66, págs. 165 y 166.

⁵⁶Gran Enciclopedia Larousse, Op. cit., tonos XVI y XVIII, págs. 966 y 1021 respectivamente.

⁵⁷De Pina, Rafael, Op. cit., pág. 454.

⁵⁸Rojina Villegas, Rafael, Op. cit., pág. 267

arrendador, de permitir que se continúe en esa situación."

Zamora y Valencia⁵⁹ resumiendo los artículos 2485 y 2487 describe a la tácita reconducción de la siguiente manera: "Si después de terminado el plazo establecido en el contrato y su prórroga si la hubo, el arrendatario continúa sin oposición en el uso o goce de la cosa se entenderá prorrogado o renovado por un año si el predio es rústico, o continuará por tiempo indefinido si fuere urbano y el arrendatario enterará la renta con arreglo a lo que pagaba."

Por lo anotado hasta aquí sobre el punto que se trata, se puede ver que en la tácita reconducción no existe manifestación expresa de los contratantes de continuar o recontractar, y que la ley presume por la conducta adoptada por arrendador y arrendatario, aquél por no oponerse a la continuación del uso y goce del bien arrendado, y del segundo por continuar usando y gozando tal bien arrendado que quieren continuarlo, y es dable pensar que en igualdad de condiciones pues como se dijo no existe oposición de las partes debido a la conducta adoptada.

Como acertadamente lo indica la Suprema Corte de Justicia de la Nación, la tácita reconducción (al igual que la prórroga) sólo opera en el contrato a plazo fijo, ya que sólo en éste se puede saber qué tiempo ocupó el arrendatario el local, pues en los indefinidos no hay tiempo que exceda al del contrato, y a mayor abundamiento, en los contratos voluntarios o de fecha indeterminada, nos habla el artículo 2478 de un aviso previo dado a la contraparte de forma indubitable para concluirlo, a lo que jurisprudencialmente se ha resuelto que el plazo a que alude ese artículo 2478 no es término de duración del contrato ni prórroga, sino un lapso máximo para la desocupación y entrega del bien arrendado.⁶⁰

⁵⁹ Zamora y Valencia, Miguel Angel, Op. cit., pág. 167.

⁶⁰ Suprema Corte de Justicia de la Nación, Op. cit., Tesis 63 y 76, págs. 162 y 183 respectivamente.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido un plazo para que el arrendador pueda oponerse a continuar el arrendamiento a fin de evitar opere la tácita reconducción, y dicho plazo es de diez días contados a partir de la fecha de vencimiento del contrato.⁶¹

Existen ciertas similitudes y diferencias entre la prórroga y la tácita reconducción; ambas buscan obtener un plazo mayor al contratado originalmente (aunque en la variante de casa habitación será indefinido), que tal ampliación del plazo sea en igualdad de condiciones, ambas operan sólo en los contratos celebrados por tiempo determinado y difieren en que en tanto que la prórroga se debe exigir mientras el contrato esté vigente, la tácita reconducción opera automáticamente y una vez vencido el contrato, es decir, ésta tiene un carácter pasivo o negativo, mientras que la prórroga por su parte es positiva o activa.

3. DERECHO DEL TANTO

De Pina⁶² en su diccionario jurídico define al derecho del tanto como: "Derecho de preferencia para adquirir bienes determinados..." Por su parte Gutiérrez y González⁶³ dice: "Derecho del Tanto... es el derecho que se confiere por la ley a los comuneros (copropietarios, herederos, socios) para adquirir en igualdad de bases que un tercero, la parte de comunidad que un comunero desee enajenar." Este autor considera que el derecho del tanto se sustenta en dos razones, a saber: Primera, que la copropiedad se da entre personas ligadas por estrechos lazos, ya afectivos, ya culturales o de alguna otra índole; segunda, porque los copropietarios pueden llegar a tener conflictos aun cuando se

⁶¹Ibidem, Tesis 75, pág. 183.

⁶²De Pina, Rafael, Op. cit., pág. 223.

⁶³Gutiérrez y González, Ernesto, El Patrimonio, México, Editorial Cajica, S.A., 1980, pág. 328.

encuentren unidos por los mencionados lazos, por lo que es conveniente buscar se extinga la copropiedad. Y de esta manera, a través del derecho del tanto se busca evitar en la medida de lo posible que un copropietario o comunero enajene su parte a un extraño respecto de la comunidad dando preferencia a alguno de los copropietarios para que en igualdad de condiciones adquiera, si es su deseo y posibilidad, la parte que se pretende enajenar. Mediante el derecho del tanto es posible que un excopropietario llegue a ser dueño único del bien, terminando la copropiedad por virtud de la consolidación de la copropiedad en un solo dueño.⁶⁴

Los artículos 950, 973 y 974 básicamente indican la titularidad del derecho del tanto así como su forma de operar. El copropietario que desee vender su parte alcuota debe notificar a los demás copropietarios de manera indubitable (por medio de notario o judicialmente) su deseo de enajenar la parte de que es titular, así como las condiciones de la venta. Quienes reciban el aviso tendrán ocho días para ejercer su derecho del tanto, transcurridos los cuales sin contestar el aviso perderán su derecho, y en caso de que el vendedor no efectuara el correspondiente aviso de venta, ésta no producirá efecto legal alguno.

Para el caso de que más de un copropietario deseara hacer uso de su derecho del tanto habrá un orden de preferencia: Primero, será preferido quien represente un mayor porcentaje en la copropiedad; de haber partes iguales decidirá la suerte salvo pacto en contrario.

Por otra parte, existe un derecho similar al derecho del tanto y del cual Gutiérrez y González⁶⁵ dice: "En derecho mexicano existe, a más del derecho del tanto..., otro derecho que por su nombre se parece mucho... derecho por el tanto, o para

⁶⁴Ibidem, págs. 330 y 331.

⁶⁵Ibidem, págs. 332 y 333.

distinguirlo en su fonética con el derecho del tanto, se le llama también derecho de preferencia por el tanto."

El autor en cita define al derecho por el tanto como: "... la facultad pactada, en un contrato translativo de dominio, para que el enajenante adquiera la misma cosa que enajenó, con preferencia que un tercero, si fuere el caso de que el adquirente deseara volver a enajenarlo, o bien, es también la facultad otorgada a una persona, por el titular de un derecho transmisible si es que éste deseara enajenar, para que adquiera si así lo desea, con preferencia a cualquiera otra persona ese derecho."

La definición es clara; existen dos supuestos que se pueden presentar en el derecho por el tanto: primero, en un contrato translativo de dominio se incluye una cláusula que otorga el derecho de preferencia para volver a adquirir el bien por el transmisor o enajenante; segundo, el titular de un bien se obliga, en caso de legar a enajenarlo, a dar el derecho de preferencia para adquirir dicho bien a una persona determinada.

Sólo es conveniente antes de continuar, ver que es distinto el supuesto del artículo 2302, el cual prohíbe la venta con pacto de retroventa, ya que ésta va más allá, no es un derecho de preferencia, sino una total limitación al derecho de propiedad y que prohíbe la venta con cualquier persona, indicando que sólo podrá llevarse a cabo ésta con quien enajenó el bien originalmente.

Volviendo al derecho por el tanto, su mecánica es un poco diferente a la del derecho del tanto, ya que en aquél se notificará al titular del derecho de preferencia de manera fehaciente la intención de enajenar el bien sujeto a la preferencia así como las condiciones de la venta, y gozando de un plazo de tres o de diez días para ejercer su derecho quien tenga la preferencia si se trata de bien mueble o inmueble respectivamente, so pena de perder su derecho para adquirir el bien. La sanción es también diferente, pues si se omite el aviso al titular del derecho por el tanto, sólo responderá el enajenante o transmisor de los daños y perjuicios causados, pero siendo la

venta totalmente válida.⁶⁶

El derecho por el tanto es convencional y el del tanto sólo lo establece la ley: Coherederos artículos 1292 a 1294; condueños artículo 950; partícipes de cosa indivisa artículos 973, 974 y 2279; propietarios de predio colindante en vía pública artículo 771; socios en sociedad civil artículo 2706; aparcerero en caso de venta de animales artículo 2763; aparcerero que cumplió fielmente artículo 2750; usufructuario 1005; y el arrendatario, artículo 2447 y 2448 "I".

El derecho del tanto es transmisible a los herederos, y el derecho por el tanto no.

El derecho del arrendatario para adquirir el bien arrendado preferencialmente y en igualdad de circunstancias sí es un verdadero derecho del tanto, pues no es convencional, ya que lo establece la ley (artículos 2447 y 2448 "I"); de omitirse el aviso con la intención de vender el bien arrendado, dicha transmisión será nula de pleno derecho (artículo 2448 "J" fracción VI), es un derecho irrenunciable (artículo 2448), y aún se presenta algo más, el plazo para contestar el aviso u oferta por parte del arrendatario es mayor, de quince días (artículo 2448 "J" fracción II).

⁶⁶Confróntense los artículos 2303, 2304 y 2305 del Código Civil para el Distrito Federal.

IV. REFORMAS Y MUTILACION AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Pretendiendo alcanzar, aparentemente, una igualdad que comprenda los diversos campos jurídico-económico-sociales de los mexicanos, el legislador ha ocasionado un verdadero pandemion jurídico, que ha desembocado en una inseguridad jurídica en las diversas ramas del derecho. Tratando tal vez de seguir aquel antiguo refrán chino de que "un buen gobierno es aquél en el cual crece la hierba en los escalones de sus tribunales", no ha hecho sino ocasionar lo contrario, que los escalones de sus tribunales se acaben de tanto uso. Desafortunadamente la gran mayoría de los actuales problemas de los mexicanos, por no decir que todos, se deben al deteriorado estado de la economía del país, y es que la independencia económica viene seguida de esa tan ansiada igualdad social y jurídica, y aunque no es el objetivo tratar de explicar o comprobar la actual difícil situación, algo que es evidente, cabe mencionar que el gasto público ha crecido desmesuradamente⁶⁷ (un 25% del Producto Interno Bruto en 1970, contra casi un 50% de 1982), esto ha abierto un hoyo que debe ser rellenado entre otras cosas con inflación ("...emisión de circulante sin respaldo en la creación de bienes y servicios..."⁶⁸). Esto debe ser pagado por alguien, y ese alguien es una disminución en el poder adquisitivo del común de la población. Pero no obstante todo esto, no deja de ser loable el interés del legislador por tratar de remediar las desigualdades a que se ha hecho mención, y aunque se han atacado los efectos de la enfermedad y no ésta, se procede a comentar las reformas a los Códigos Civil y de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en el delicado aspecto de la materia arrendaticia.

⁶⁷Pazos de la Torre, Luis, Radiografía de un Gobierno, México, Editorial Diana, 1981, pág. 142.

⁶⁸Pazos de la Torre, Luis, Los Límites de los Impuestos, México, Editorial Diana, 1982, pág. 101.

1. REFORMAS EN EL AÑO DE 1985

Según Pérez Duarte y Noreña⁶⁹, la llamada ley inquilinaria emitida en 1985 fue una labor realizada por el legislador sin precipitaciones, que para finales de 1983 existían diez proyectos de iniciativas de ley para regular el arrendamiento de inmuebles destinados a la habitación en el Distrito Federal, proyectos que existían desde algunos años antes, de 1978 el más antiguo hasta otros de 1983.

En diciembre de 1983 se forma la comisión que habría de estudiar los proyectos y el campo a regular, ésta empieza a trabajar en enero de 1984, el resultado de su trabajo se presenta a consideración del Congreso en diciembre de 1984, esa iniciativa es aprobada y publicada el siete de febrero de 1985, iniciándose así una nueva era en materia contractual de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación.

El artículo primero del citado decreto de siete de febrero de 1985 indica que se reforma el capítulo IV del Título Sexto de la Segunda Parte del libro Cuarto del Código Civil para el Distrito Federal. El encabezado de ese Capítulo IV se denominaba: Del arrendamiento de fincas urbanas, y la nueva denominación sería la siguiente: Del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación. Es decir, el legislador entra directamente a la cuestión de arrendamiento de casas.

Fueron derogados los artículos 2449, 2450, 2451 y 2452, pasando a formar capítulo único el artículo 2448 al cual le fueron adicionados doce incisos, de la letra "A" a la "L".

El anterior artículo 2448 literalmente decía: "No podrá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad exigidas en el Código Sanitario."

⁶⁹Pérez Duarte y Noreña, Alicia Elena, Las Nuevas Relaciones Arrendador-Arrendatario, México, Edita la Revista Mexicana de Justicia, volumen 3 número 3, julio-septiembre de 1985, págs. 115 a 143.

La idea de este anterior artículo 2448 se encuentra ahora plasmada en el inciso "A" del actual artículo 2448, que literalmente dice: "No deberá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la ley de la materia."

Esta fracción es completada con la "B" que indica la sanción aplicable al arrendador que viole la fracción "A". "El arrendador que no haga las obras que ordene la autoridad sanitaria correspondiente como necesarias para que una localidad sea habitable e higiénica, es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufren por esa causa."

Evidentemente, tanto las mencionadas fracciones como las que se siguen comentando más adelante deberán ser respetadas, no son ya objeto de convenio los derechos de los arrendatarios, porque el artículo 2449 actual indica lo siguiente: "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."

Aunque se dice que nuestro Código Civil tiene cierto carácter social, tal carácter no implica que todo el Código lo sea. Las directrices del Código Civil por cuanto a limitaciones en el campo del derecho privado son entre otras las siguientes: Artículo 6º "La voluntad de los particulares no puede eximir de la observancia de la ley, ni alterarla o modificarla. Sólo pueden renunciarse los derechos privados que no afecten directamente al interés público, cuando la renuncia no perjudique derechos de tercero." El artículo 7º dice: "La renuncia autorizada en el artículo anterior no produce efecto alguno si no se hace en términos claros y precisos, de tal suerte que no quede duda del derecho que se renuncia."

El artículo 8º 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 artículo 9º dice que: "La ley sólo queda abrogada o derogada por otra posterior que así lo declare expresamente, o que

contenga disposiciones total o parcialmente incompatibles con la ley anterior."

El artículo 16 establece que: "Los habitantes del Distrito Federal tienen obligación de ejercer sus actividades y de usar y disponer de sus bienes en forma que no perjudique a la colectividad, bajo las sanciones establecidas en este Código y en las leyes relativas."

Aunque el artículo 19 forma una laguna más grande que la que pretende llenar al decir que a falta de ley aplicable se resolverá conforme a los principios generales del derecho, indica categóricamente que primero se resolverá conforme a la letra de la ley. "Las controversias judiciales del orden civil deberán resolverse conforme a la letra de la ley o a su interpretación jurídica. A falta de ley se resolverán conforme a los principios generales de derecho."

Finalmente, el artículo 20 establece que: "Cuando haya conflicto de derechos, a falta de ley expresa que sea aplicable, la controversia se decidirá a favor del que trate de evitarse perjuicios y no a favor del que pretenda obtener lucro. Si el conflicto fuere entre derechos iguales o de la misma especie se decidirá observando la mayor igualdad posible entre los interesados."

Como se puede apreciar de los artículos transcritos en relación con el artículo 2448, se habla entre ellos de una posible renuncia de derechos, pero sólo si éstos son privados, cuando su renuncia no afecte al interés público. No pueden contrariar la ley los particulares, si se renuncian derechos sobre los cuales sí se puede celebrar convenio; tal renuncia debe llevarse a cabo sin dejar duda del derecho que se pierde; cualquier acto que contrarie leyes prohibitivas o el interés público será nulo. Una nueva ley deroga a la anterior cuando lo disponga la nueva, o ésta tenga un carácter incompatible con la anterior, y los habitantes del Distrito Federal dispondrán de sus bienes de modo que no perjudiquen a la colectividad, de lo contrario serán sancionados conforme lo establezca la ley.

Ahora se trata de ver qué es lo que el legislador quiso decir, por qué se habla de derechos de orden público e interés social y por qué se opina que se anuló el contrato de arrendamiento y en qué aspectos.

El diccionario jurídico del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, ⁷⁰ define al orden público de la siguiente manera: "En sentido general 'orden público' designa el estado de coexistencia pacífica entre los miembros de una comunidad. Esta idea está asociada con la noción de paz pública, objetivo específico de las medidas de gobierno y policía... principios, normas e instituciones que no pueden ser alterados ni por la voluntad de los particulares (no está bajo el imperio de la "autonomía de la voluntad") ni por la aplicación de derecho extranjero... las leyes de 'orden público', no se refieren necesariamente, al derecho público, como opuesto al derecho privado. Existen, leyes de "orden público" que regulan instituciones de derecho privado, las cuales son instituciones sociales fundamentales... El orden público, independientemente de su significado -en gran medida equívoco- (Bernard) funciona como un límite por medio del cual se restringe la facultad de los individuos sobre la realización de ciertos actos o se impide que ciertos actos jurídicos válidos tengan efectos dentro de un orden jurídico específico."

De Pina⁷¹ dice del orden público: "Estado o situación social derivada del respeto a la legalidad establecida por el legislador.

"Cuando se dice que tal o cual ley es de orden público, se ignora o se olvida que todas ellas tienen como fin principal el mantenimiento de la paz con justicia, que persigue el derecho."

⁷⁰ Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM. ., Diccionario Jurídico Mexicano, México, Editorial Porrúa S.A., 1987, Tomo III, pág. 1779.

⁷¹ De Pina, Rafael, Diccionario de Derecho, México, Editorial Porrúa, S.A., 1988, pág. 372.

"La tranquilidad pública se suele confundir con el orden público, pero no es otra cosa que uno de los efectos que produce el orden público."

De lo transcrito se observa que el legislador trató de dar mayor importancia o énfasis a los artículos contenidos en el capítulo correspondiente al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación. Les dio la envergadura de derechos como los que se desprenden de la materia familiar (como los alimentos por ejemplo).⁷²

A modo de abundamiento y de aclaración, el orden público no tiene nada que ver con la división que del derecho se hace en privado, público y social, ya que derecho público según el Diccionario Jurídico del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM,⁷³ es: "... el conjunto de normas que regulan el ejercicio de la autoridad estatal, determinando y creando al órgano competente para ejercitarla, el contenido posible de sus actos de autoridad estatal y el procedimiento mediante el cual dichos actos deberán realizarse."

Derecho social es: "... el conjunto de normas jurídicas que establecen y desarrollan diferentes principios y procedimientos protectores en favor de las personas, grupos y sectores de la sociedad integrados por individuos socialmente débiles, para lograr su convivencia con las otras clases sociales, dentro de un orden jurídico."⁷⁴

Derecho privado es finalmente: "... el conjunto de normas que regulan las relaciones jurídicas entre personas que se encuentran legalmente consideradas en una situación de igualdad, en virtud de que ninguna de ellas actúa, en dichas relaciones, investida de autoridad estatal."⁷⁵

⁷² Confróntese el artículo 321 del Código Civil para el D.F.

⁷³ Instituto de Investigaciones Jurídicas UNAM., Op. cit., Tomo III, pág. 1032.

⁷⁴ Ibidem, Tomo II, pág. 1040.

⁷⁵ Ibidem, Tomo III, pág. 1032.

Por su parte, interés social es literalmente lo que importa o conviene a la sociedad, pero ¿realmente interesa a la sociedad la cuestión arrendaticia? ¿es de orden público? Los calificativos usados por el legislador no son muy precisos, tal vez son palabras demagogas o "políticas populares" que aseguran la detentación del poder de ciertos grupos de personas. Como ya se dijo, se busca la tranquilidad pública por medio del orden jurídico, es conveniente que se trate de regular la cuestión arrendaticia, el evitar que el arrendatario por su necesidad de vivienda tenga que renunciar a los derechos que la ley le concede, que el arrendador no abuse de su posición, pero no debe mirarse una solución sólo desde un punto de vista. Posiblemente las reformas en estudio no se elaboraron precipitadamente, pero ello no asegura que estén bien planeadas.

Importa la sana convivencia de la gente, pero desafortunadamente cuando existe contraposición de intereses será muy difícil que el fuerte respete al débil; se dice que: "entre el fuerte y el débil la libertad oprime", y que "donde la libertad oprime la ley libera". Resulta aceptable pensar que el arrendatario desee obtener una vivienda amplia, limpia, con todos los servicios y lo que es más importante, a un bajo precio; por su parte el arrendador deseará arrendar una casa en la cual no tenga que pagar ningún mantenimiento y obtener por ella un alto precio. La situación no debe extremarse, pues si bien es aceptable que el arrendador desee incrementos en las rentas resulta reprochable que sean desconsideradas, al igual que si un arrendatario cumplido quiere conservar la vivienda que arrienda, éste no la trate de retener por medio de actos malintencionados.

La intervención del legislador va dirigida a la igualación de derechos y obligaciones entre arrendador y arrendatario, aunque puede decirse que había cierto plano de igualdad, éste era superado por la libertad de contratación, aquí puede decirse se encuentra una mutilación al contrato de arrendamiento por lo siguiente: La doctrina en derecho mexicano⁷⁶ ha hablado de convenios y contratos.

⁷⁶Bejarano Sánchez, Manuel, Obligaciones Civiles, México, Editorial Harla, S.A. de C.V., 1984, págs. 31 y 32.

Convenio en sentido amplio es conforme a lo dispuesto por el artículo 1792 del Código Civil: "...el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones", respecto del contrato la ley dice en el artículo 1793: "Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos." Por eliminación, convenio en sentido estricto será el acuerdo de dos o más personas para extinguir o modificar derechos y obligaciones.

Relacionado con lo anterior está la doctrina de la autonomía de la voluntad, la cual atribuye a los individuos un ámbito de libertad dentro del cual pueden regular sus propios intereses, obligándose a cumplir lo pactado.⁷⁷ Grocio llega incluso a la aberración de sostener que era válido el que un hombre se convirtiera en esclavo si así lo había prometido.⁷⁸

Vistos ya los extremos manejados por nuestra ley de libertad contractual e intervencionismo legal por así llamarlo, cabe considerar que el contrato de arrendamiento de casas no es de ninguna manera un contrato de tipo social, ya que no se protege sólo a las clases más necesitadas, sino a todo aquél que tenga carácter de arrendatario de un bien inmueble destinado a la habitación, y aunque puede pensarse en principio que quien renta no goza de una buena situación económica, sólo basta pensar en la infinidad de arrendamientos que sobre casas y departamentos existen en colonias como Polanco o del Valle por nombrar algunas.

Trató de darse cierta importancia al arrendamiento de casas y para hacer respetar las reformas se les dio a los artículos reformados el calificativo de normas de orden público e interés social, aunque no se precise qué son y sólo las mencione vagamente la propia ley.⁷⁹

⁷⁷ Instituto de Investigaciones Jurídicas, UNAM. , Op. cit., Tomo I, pág. 278.

⁷⁸ Ibidem, Tomo I pág. 278.

⁷⁹ Supra, págs. 54 y 55.

Es encomiable la intención del legislador al querer dar más protección al arrendatario, quien es la parte "débil" en una contratación, generalmente está en desventaja, pero para lograrlo fue necesario mutilar el contrato de arrendamiento; ya no puede calificarse como un contrato, varía ahora su esencia respecto del artículo 1793; el legislador fue más lejos, sobreprotegió al arrendatario, le otorgó más derechos y se los hizo irrenunciables, pero le disminuyó las oportunidades para encontrar un lugar donde vivir, ya que todo arrendador de casas que se precie de tener un sano juicio ahora debe pensar más de una vez si volverá a arrendar. Paradójicamente ahora los derechos de los arrendatarios son ya menores, y es que se ha llegado al extremo de no otorgar contratos de arrendamiento, siendo preferible para algunas personas extender un contrato de comodato, sin otorgar recibos obviamente, en donde se corre el riesgo de no cobrar al haber desacuerdo, pero obteniendo la ventaja de evitarse un juicio arrendaticio con sus consecuentes engorrosos trámites y posibles "chicanas".⁸⁰

Ya no puede hablarse de contrato cuando el acuerdo de voluntades sólo puede prácticamente versar sobre si se arrienda o no, ya que las reglas que lo conducirán están preestablecidas por la misma ley. Otro extremo es el de fijar la renta inicial, algo que evidentemente omitió el legislador, y que por dejarse al arbitrio de las partes, es elevada para que el arrendador pueda "protagerse" debido a la limitación de incremento, a un arrendamiento que posiblemente dure mínimo tres años y a la inestable situación económica, algo que hace difícil prever el decremento en el poder adquisitivo del dinero.

⁸⁰De Pina, Rafael, Diccionario de Derecho, México, Editorial Porrúa, S.A., 1988, pág. 203. "CHICANA. Maniobra de mala fe puesta en juego por las partes o sus abogados para obtener una ventaja ilícita en el proceso."

La fracción "C" del artículo 2448 reza literalmente: "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 mas siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas."

Parece bien que se dé una relativa estabilidad al arrendatario al establecer que la duración de todo contrato sea mínimo de un año. La prórroga de ejercitarse vuelve al contrato de tres años, no son muchos para el arrendatario, y el arrendador no tendrá objeción para que dure incluso mucho más cuando las obligaciones se cumplan (pago de rentas) algo que incluso es requisito para que proceda la prórroga. Sólo queda pensar en si es voluntad del arrendatario, ya no importa la del arrendador, o si es que importa ya no trasciende por establecerlo disposiciones de orden público e interés social, los cuales son irrenunciables; no procede incluso la negativa del arrendador por necesidad de habitar la casa.³¹

Y finalmente respecto al inciso "C" cabe preguntarse qué harán los arrendatarios que no necesiten una vivienda mas que por unos meses, pues en principio la obligatoriedad de la duración de todo contrato de arrendamiento para fincas urbanas destinadas a la habitación es de un año; pueden ser obligados a cumplir este extremo.

El inciso "D" establece que: "Para los efectos de este capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional.

"La renta sólo podrá ser incrementada anualmente; en su caso, el aumento no podrá exceder del 85 por ciento del incremento porcentual, fijado al salario mínimo general del Distrito Federal, en el año en el que el contrato se renueve o se prorrogue."

El primer párrafo de este inciso puede calificarse de perfecto; no es justo que un arrendador se "proteja" de las devaluaciones o ayudarse con éstas para obtener una renta superior;

³¹ Confróntense los artículos 9º y 2485 del Código Civil para el Distrito Federal.

las rentas deben estipularse en moneda nacional, pero por otra parte el incremento a que tiene derecho en las rentas el arrendador resulta increíble; por un lado parece pertinente que sólo se presenten anualmente, pero lo que resulta risible es la cantidad, será máximo de un 85 por ciento del incremento porcentual fijado al salario mínimo, y es que es para todos sabido que las cosas en un país como el nuestro aumentan de precio de un día para otro. Lo más práctico para un arrendador que llegase a tener conflictos con su arrendatario será no exigir el incremento a las rentas para no retardar el proceso, y es que en tiempos difíciles es importante que la gente se solidarice para superarlos, pero no que sólo unos carguen con todo.

El inciso "E" indica: "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."

Reproduce la obligación del arrendatario establecida en la fracción I del artículo 2425 de satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos. Pero además aclara que si no se ha estipulado el plazo, la renta se pagará por meses vencidos, tal vez por la costumbre de requerir el pago mensualmente en la práctica. Por cuanto al derecho de pagar la renta desde que se recibe el bien arrendado, aclara, pero ello es naturaleza del mismo contrato.

El inciso "F" establece: "Para los efectos de este capítulo el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esa 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."

Ahora no cabe duda de que el contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación es formal, se debe otorgar por escrito y su falta es imputable al arrendador. Esto da una mayor seguridad a las partes que han contratado, pues el inciso transcrito indica el contenido.

El inciso "G" ahonda en materia del contrato: "El arrendador deberá registrar el contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal. Una vez cumplido este requisito, entregará al arrendatario una copia registrada del contrato.

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

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

Este inciso tal parece que ve por los intereses de la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal y no de los contratantes, ya que es intrascendente el hecho de registrar el contrato de arrendamiento (donde corresponda), de haber desacuerdo entre las partes y necesidad de acudir al juzgado correspondiente se debe exhibir el contrato o comprobar la existencia de la relación contractual por otros medios (medios preparatorios para juicio)⁸². Tal vez hubiera sido de más ayuda la disminución en el pago de impuestos, razón fundamental para que muchos arrendadores no registren sus contratos, esto sin contar que el porcentaje que de las rentas se paga lo ha de pagar el arrendatario, pues en la mencionada contraposición de intereses resulta lógico pensar que el arrendador lo incluirá al costo de las rentas.

La llamada "acción" para demandar el registro citado del

⁸²Confróntese artículo 193 del Código Procesal Civil del D.F.

contrato de arrendamiento puede ser criticada igualmente; el beneficiado parece ser la autoridad, sin contar que al surgir la controversia de arrendamiento sólo se haga uso de este derecho para retrasar el procedimiento.

El inciso "H" indica lo siguiente: "El arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación no termina por la muerte del arrendador ni por la del arrendatario sino sólo por los motivos establecidos en las leyes.

"Con exclusión de cualquier otra persona, el cónyuge, el o la concubina, los hijos, los ascendientes en línea consanguínea o por afinidad del arrendatario fallecido se subrogarán en los derechos y obligaciones de éste, en los mismos términos del contrato, siempre y cuando 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 otro título semejante que no sea la situación prevista en este artículo."

La continuación del contrato pese a la muerte de alguno o ambos contratantes se encuentra en el artículo 2400 del mismo Código Civil, sólo que ahora ya no es objeto de convenio este derecho del arrendatario, además se da un orden de prelación para continuar el arrendamiento, y niega tal derecho expresamente a los subarrendatarios.

El inciso "I" contiene dos derechos del arrendatario: "Para los efectos de este capítulo, el arrendatario, si está al corriente en el pago de la renta tendrá derecho a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble. Asimismo, tendrá el derecho del tanto en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada."

Tiene el arrendatario el derecho de preferencia en el nuevo arrendamiento si está al corriente en el pago de rentas; este derecho ahora también irrenunciable ya se encontraba en el artículo 2447, sólo que además de estar al corriente en el pago de rentas necesitaba para tener ese derecho el arrendatario llevar más de cinco años arrendando y haber efectuado mejoras de importancia

en la finca arrendada.

De igual modo el derecho del tanto que se otorga al arrendatario sólo requiere para ejercerse estar al corriente en el pago de las rentas. Cabe el mismo comentario al derecho de preferencia para arrendar e incluso también está contenido en el citado artículo 2447.

El inciso "J" detalla la secuencia que el derecho del tanto debe seguir: "El ejercicio del derecho del tanto se sujetará a las siguientes reglas:

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

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

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

Al explicar la mecánica a seguir del derecho del tanto del arrendatario parece ser que el legislador sólo quiso mostrarlo más claramente; no hay que buscarlo, está en el capítulo del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, pero tal vez se excede al querer hacer responsable al notario que otorgue una escritura sin cerciorarse de que se ha dado cumplimiento al arrendatario. Y finalmente como ya se vio otorga un plazo mayor a este titular del derecho del tanto para ejercerlo, quince días.

El inciso "X" literalmente expresa: "El propietario no puede rehusar como fiador a una persona que reúna los requisitos exigidos por la ley para que sea fiador.

"Tratándose del arrendamiento de viviendas de interés social es potestativo para el arrendatario dar fianza o substituir esa garantía con el depósito de un mes de renta."

El fiador en materia arrendaticia es la persona que asume la responsabilidad del pago en caso de incumplimiento por parte del arrendatario, y el arrendador no podrá rehusar como fiador a quien reúna los requisitos que la ley exige, y aunque no necesita verse todo tan negro, un fiador que llene los requisitos de ley puede ser moroso.

En los arrendamientos de viviendas de interés social, tal vez porque el monto de la renta (como del mismo bien) puede ser inferior se deja a elección del arrendatario dar fianza o cubrir esa garantía con el depósito de un mes de renta.

Finalmente, el inciso "L" dice así: "En todo contrato de arrendamiento para habitación deberán transcribirse íntegras las disposiciones de este capítulo."

Como ya se ha comentado, las reformas objeto de estudio fueron dirigidas al arrendatario; el exigir el otorgamiento de un contrato y que éste contenga las normas reguladoras del

contrato de arrendamiento hacen casi seguro que el arrendatario haga de su conocimiento todos los derechos que le han sido otorgados por el legislador.

Para hacer compatibles las reformas en materia de derecho del tanto, el artículo 3042 del propio Código Civil fue adicionado con un párrafo que dice literalmente: "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 2449 J de éste Código en relación con el derecho del tanto correspondiente al arrendatario."

Esta adición trata de proteger aún más el derecho del tanto del arrendatario, a grado de que se le niegue la inscripción a una venta que no respetó el mencionado derecho.

En la misma fecha (07 de febrero de 1985) fueron reformadas y adicionadas diversas disposiciones en materia procesal para poder regular la nueva ley de arrendamiento sustantiva. Se adiciona el Título Decimocuarto Bis., conteniendo los artículos 957 a 963, título que lleva el nombre siguiente: De las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación. Es decir, se entra también directamente a la regulación de controversias de casas.

El artículo 957 dice así: "A las controversias que versen sobre arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación a que se refiere el Capítulo Cuarto, del Título Sexto 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."

Resulta repetitivo, pero este capítulo está encaminado a aplicarse a controversias de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación; se deja la misma regulación para el caso del juicio especial de desahucio (artículos 489 a 499), pero

lo más sobresaliente de este artículo son las amplias facultades que al juzgador se otorgan para resolver de forma pronta y libre de obstáculos las controversias sometidas a su conocimiento.

El artículo 958 establece que: "Para el ejercicio de cualesquiera de las acciones previstas en este artículo el arrendador deberá exhibir el contrato de arrendamiento correspondiente con su demanda. A falta de este requisito no se dará curso a su acción."

No puede dejarse de pensar en la posible ausencia de un contrato de arrendamiento, lo que no debe ser causa para dejar sin resolver una controversia, y aunque la falta del contrato es imputable al arrendador (artículo 244º inciso "f"), también es cierto que el artículo 1º del Código Civil literalmente indica que: "El silencio, obscuridad o insuficiencia de la ley, no autorizan a los jueces o tribunales para dejar de resolver una controversia." Aunado a esto debemos considerar lo dispuesto por los artículos 95 y 193 en especial (de los medios preparatorios del juicio en general).

El artículo 957 indica que una vez que se admita la demanda junto con los documentos que deben acompañarla y sus respectivas copias, se emplazará y correrá traslado a la parte demandada; (959) citando a ambas partes para llevar a cabo la audiencia conciliatoria, es emplazado el demandado para que conteste dentro de los cinco días siguientes a la celebración de la audiencia conciliatoria (si no se logró la avenencia de las partes).

El artículo 960 establece que a la audiencia conciliatoria deben comparecer las partes personalmente o por medio de apoderado o representante legal quien deberá acreditar tal carácter para el caso de transigir legalmente. Si se trata de persona moral quien debe asistir es el administrador.

Menciona el mismo artículo 960 a un conciliador que una vez que haya escuchado a las partes procurará un arreglo amistoso; de obtenerse dicho arreglo o acuerdo, se celebrará un convenio, el cual tendrá efectos de sentencia ejecutoria terminándose de esta manera con el procedimiento.

El artículo 961 dispone que de no comparecer el actor a la audiencia conciliatoria se le tendrá por desistido de su demanda. De ser el demandado quien no comparezca o no lograrse un acuerdo, esto se asentará en autos, y en la misma audiencia se citará al demandado para que conteste la demanda en un término de cinco días, remitiendo a las formalidades del juicio ordinario (artículos 255 a 277).

El artículo 962 establece un término de cinco días una vez que se le haya corrido traslado al actor para contestar la reconvenición, si es que se lleva a cabo ésta por el demandado. Aclara que al arrendatario que no conteste la demanda se le tendrá por contestada ésta negados los hechos y de igual manera si el actor no contesta la reconvenición. El tener por negados los hechos de la demanda sólo estaba reservado para los asuntos donde se ventilaran cuestiones familiares o del estado civil de las personas; ahora el legislador hizo extensiva esta presunción a la materia arrendaticia de fincas urbanas destinadas a la habitación.⁸³

El artículo 963 establece un período de ofrecimiento de pruebas de diez días, igual que en el juicio ordinario (artículo 290 del mismo ordenamiento), esto a partir de que surta efectos el auto que acuerda la contestación de la demanda, o de la reconvenición en su caso. Pero más adelante reproduce parcialmente el artículo 357, indicando que quien hubiere ofrecido una prueba la aportará, debiendo además presentar a sus testigos y peritos (estos últimos no mencionados por el artículo 357). De manifestar el oferente no poder presentarlos, el juzgado por medio del actuario deberá notificarlos (a los testigos) o hacerles saber su cargo (a los peritos) apercibiéndolos que de no comparecer sin causa justificada les sería impuesto un arresto de tres días (el apercibimiento en el artículo 357 era de 15 días de arresto o multa de tres mil pesos).

⁸³ Confróntense los artículos 962 y 271 párrafo tercero del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Si el oferente de la prueba señala domicilios inexactos se hace acreedor a varias sanciones: Multa de 10 días de salario mínimo vigente en el Distrito Federal, la denuncia de la falsedad de su declaración, en caso de no presentarse por segunda vez estando legalmente notificados (peritos y testigos), el declarar desierta la prueba. Esta última sanción también es aplicable si se demuestra que la prueba se ofreció con el fin de retardar el procedimiento (el artículo 357 no indica esa segunda oportunidad de presentar testigos).

El artículo 964 dispone que una vez transcurrido el período de ofrecimiento de pruebas, dentro de los ocho días siguientes se citará a las partes a la audiencia de pruebas y alegatos, observándose lo siguiente: que el juez sólo admita las pruebas que se relacionen con los hechos controvertidos, que las mismas se desahoguen en el orden de su preparación, que se escuchen los alegatos de las partes (los artículos 393 y 394 indican que los alegatos serán verbales, no se podrán dictar y las partes podrán presentar sus conclusiones por escrito), esto último es letra muerta por la viciada práctica de no formularlos.

Una vez cerrada la instrucción se dictará sentencia a más tardar dentro de los ocho días siguientes a la celebración de la audiencia (el artículo 87 indica también ocho días para dictar sentencia y ocho más si se trata de documentos voluminosos).

El artículo 965 indica que los incidentes no suspenden el procedimiento, sustanciándose con un escrito de cada parte y acompañándolos de las pruebas que en su caso se ofrezcan, en ocho días se celebrará la audiencia incidental y en la misma se pronunciará sentencia. (El artículo 88 habla además de un plazo de ocho días después de celebrada la audiencia incidental para pronunciar sentencia, y habla de tres días para resolver después de presentar el escrito incidental).

El artículo 966 literalmente reza: "La sentencia definitiva pronunciada en autos será apelable en ambos efectos. Las demás resoluciones lo serán solamente en el efecto devolutivo."

Este artículo califica la apelación.

El artículo 967 indica que de interponerse la apelación, se sustanciará en la forma y términos que indican las disposiciones generales sobre recursos (artículos 683 a 716).

El artículo 968 a la letra dice: "En todo lo no previsto regirán las reglas generales de este Código de Procedimientos Civiles, en cuanto no se opongan a las disposiciones del presente título."

Como se puede apreciar, lo adicionado y reformado regula ciertas variantes para el caso de las controversias en tratándose del arrendamiento de inmuebles destinados a la habitación, pero en principio el procedimiento arrendaticio está dirigido por las mismas normas aplicables al juicio ordinario.

Por cuanto a la Justicia de Paz respecta, hubieron de ser reformados y derogados algunos artículos para lograr congruencia con la nueva ley arrendaticia, y concretamente fueron los artículos 2º y 5º los que se reformaron y la fracción III del artículo 3º y el artículo 35 los que se derogaron. Se atiende a extraer de la competencia de los juzgados de paz toda controversia de arrendamiento para hacerlas del exclusivo conocimiento de los juzgados del arrendamiento inmobiliario.

El artículo 2º en su último párrafo literalmente decía: "Cuando se trate de arrendamiento o se demande el cumplimiento de una obligación consistente en prestaciones periódicas, se computará el importe de las prestaciones en un año, a no ser que se tratase de prestaciones vencidas, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en la primera parte de este artículo."

La primera parte del artículo hablaba de una cuantía de hasta cinco mil pesos, y el último párrafo reformado quedó así: "Cuando se trate de cuestiones de arrendamiento inmobiliario serán competentes los Jueces del Arrendamiento Inmobiliario en los términos fijados por la ley."

La reforma excluye de la competencia de los jueces de paz las controversias en materia de arrendamiento sin importar su monto. Su nuevo carácter e "importancia" las han extraído de la justicia de paz.

El anterior primer párrafo del artículo 5º decía: "Cada juzgado conocerá de los negocios relativos a predios ubicados dentro de su jurisdicción, cuando se trate de arrendamiento o de acciones reales sobre inmuebles."

El primer párrafo quedó así: "Cada juzgado conocerá de los negocios relativos a predios ubicados dentro de su jurisdicción, cuando se trate de acciones reales sobre bienes inmuebles." Como se ve la idea fue excluir a los jueces de paz de conocer sobre controversias en materia de arrendamiento.

Por último, la fracción III del artículo 8º y el artículo 36 fueron derogados, por las razones expuestas; estos artículos decían así: Artículo 8º "La cita del emplazamiento se enviará al demandado por medio del secretario actuario del juzgado al lugar que el actor designe para ese fin y que podrá ser:

III. La finca o departamento arrendado cuando se trate de desocupación."

Artículo 36. "Los juicios de desocupación de predios o localidades arrendadas se substanciarán conforme a las reglas establecidas para los demás juicios, sin tener en caso alguno período de lanzamiento.

"Cuando la sentencia condene a la desocupación se concederá para ésta un término de ocho a veinte días, según la importancia de la cosa arrendada, a juicio del juez, pero desde luego se procederá al aseguramiento de bienes suficientes a cubrir el importe de las rentas a cuyo pago se hubiere condenado.

"La desocupación de predios rústicos podrá decretarse hasta los sesenta días."

La Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal fue reformada específicamente para dar lugar a la creación de los juzgados que habrían de resolver las cuestiones de arrendamiento que se suscitaran de ahora en adelante (febrero de 1985) respecto de bienes inmuebles.

Se adiciona la fracción II del artículo 2º mencionándose los nuevos jueces del arrendamiento inmobiliario.

En el artículo 16 se enuncian ahora dentro de los jueces

existentes en el Distrito Federal y que serán nombrados por el pleno del Tribunal Superior de Justicia a los jueces del arrendamiento inmobiliario.

El artículo 45 da competencia a las salas civiles para que en los asuntos de los juzgados de su adscripción conozcan (fracción IV) de los casos de responsabilidad civil y de los de apelación contra las resoluciones dictadas por los jueces del arrendamiento inmobiliario.

El artículo 49 en su fracción VI que es adicionada, enuncia a los jueces del arrendamiento inmobiliario como jueces de primera instancia.

La fracción IX del artículo 53 extrae de la competencia de los juzgados de lo civil el conocimiento de las controversias relativas al arrendamiento de inmuebles.

La fracción I del artículo 97 habla de asuntos que aunque siendo por materia competencia de los juzgados de primera instancia, son excluidos por su cuantía. La reforma que se comenta exceptúa a las controversias en materia de arrendamiento, a los asuntos de derecho familiar y a los interdictos, es decir, sin importar su cuantía, estos asuntos serán competencia de los juzgados de primera instancia en la materia que los corresponda.

Se adicionan al artículo 60 los incisos "A" a "F", y así, la sección tercera que antes se titulaba: De la organización interna de los juzgados de lo civil, pasa ahora a denominarse: De los juzgados del arrendamiento inmobiliario.

Los incisos adicionados al artículo 60 indican que habrá tantos juzgados del arrendamiento inmobiliario como el Tribunal Pleno considere, que tendrán el mismo personal que los juzgados de lo civil, contando además con el número de conciliadores que también el pleno del Tribunal Superior considere necesario, que para ser juez del arrendamiento inmobiliario se exigen los mismos requisitos que para ser juez de lo civil, y que serán nombrados de la misma manera que los citados jueces de lo civil. Se establece la competencia de los jueces del arrendamiento inmobiliario para que tales juzgadores conozcan de todo tipo de controversia

arrendaticia que sobre bien inmueble surja, ya sea de habitación, comercial o cualquier otro tipo.

Se exige a los secretarios de acuerdos así como a los conciliadores, los mismos requisitos exigidos para ser secretario de acuerdos de juzgado civil y siendo nombrados de igual modo. Finalmente se enuncian las atribuciones de los conciliadores que son: Estar presentes en las audiencias de conciliación, escuchar las pretensiones de las partes y tratar de lograr un arreglo; dar al titular del juzgado cuenta inmediata de su aprobación, si es que procede, informar al juez los resultados de las audiencias conciliatorias; las demás que jueces y ley les encomiendan.

Por acuerdo del Pleno del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal de 20 de febrero de 1985, se decreta el funcionamiento de quince juzgados de arrendamiento inmobiliario, los cuales iniciaron sus labores el 26 de febrero de 1985, siendo todos ellos juzgados de lo civil que se convirtieron de arrendamiento, y a los cuales remitieron los demás juzgados civiles los expedientes que versaban sobre arrendamiento exceptuados aquéllos en los que la totalidad de las pruebas se habían desahogado, y de igual forma, los nuevos juzgados de arrendamiento hubieron de remitir los asuntos que ya no eran de su competencia.

Después de las anteriores reformas de febrero de 1985 aparecieron dos nuevas publicaciones en el Diario Oficial, y fueron los días 29 de marzo y primero de abril, pero sólo fueron fe de erratas y aclaración a la fe de erratas respectivamente; así concluyó el primero y más grande paso dado en materia de regulación arrendaticia en el Distrito Federal.

2. REFORMAS EN EL AÑO DE 1986

El diez de enero de 1986 se publicó en el Diario Oficial un decreto por el que se reformaba el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se reformaron cincuenta artículos, se adicionaron los incisos "A" a "G" del artículo 272 y así mismo fueron derogados veintitres artículos y dos fracciones.

más de otros dos artículos. Aunque evidentemente las reformas, adiciones y derogaciones de que fue objeto la ley afectaron entre otras cosas al juicio ordinario que es supletorio por cuanto a sus reglas al juicio de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación sólo se mencionan en este inciso las que directamente estuvieron dirigidas al segundo tipo de juicio, y las que afectan a aquél son brevemente enunciadas.

El último párrafo del artículo 55 indica literalmente (del CPC) que: "Salvo en los casos que no lo permita la ley, y no se hubiese logrado un avenimiento en la audiencia previa, los conciliadores estarán facultados para intentarlo en todo tiempo, antes de que se dicte la sentencia definitiva."

Aunque no se habla específicamente de controversias de arrendamiento sino de cualquier tipo, es conveniente aclarar que en las reformas de 1935 se dio gran importancia a la conciliación como una forma económica de solución de los conflictos, y se dice económica en todos sus aspectos, por tiempo, por dinero y por el esfuerzo que puede dirigirse a la solución de asuntos que definitivamente no puedan ser objeto de amigable composición.

El artículo 52 en su fracción II enuncia la cantidad máxima que como corrección disciplinaria pueden imponer los juzgados a quien se haga acreedor a dicha corrección, y para el caso de los juzgados del arrendamiento inmobiliario así como los familiares y civiles, ésta es de hasta ciento veinte días del salario mínimo vigente para el Distrito Federal.

Por su parte el artículo 139 estipula una sanción para el recusante que presente una recusación improcedente o no probada, y dicha sanción asciende a treinta días de salario mínimo si se tratase de secretario o juez de lo civil, familiar o del arrendamiento inmobiliario, además de anotarse tal circunstancia en el registro judicial para su acumulación (artículo 51).

El artículo 192 indica que las recusaciones se sustanciaran ante los juzgados con quien se actúe.

El artículo 271 habla de la declaración de rebeldía para el caso de que no se conteste la demanda, esto ~~sin~~ sin que medie

petición de parte, pero este artículo choca con el sentido de los numerales 950 último párrafo y 114 fracción VI que indican que en caso de que el arrendatario no conteste la demanda o la reconvencción en su caso, se le tendrán por negados los hechos y que la sentencia que condene al inquilino de casa habitación a desocuparla así como la resolución que decrete su ejecución serán notificadas personalmente. Además, el mismo artículo 271 indica la presunción de contestar los hechos en sentido negativo cuando se trate de asuntos que afecten las relaciones familiares, del estado civil de las personas o de cuestiones de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación cuando el demandado sea el inquilino.

Finalmente el artículo tercero transitorio especifica que los conciliadores de que habla el artículo 272 inciso "A" serán designados en la medida de las posibilidades de presupuesto, y en tanto, las funciones de los conciliadores serán desempeñadas por los secretarios judiciales o por pasantes en Derecho, es decir, la fase conciliatoria ya se ha consolidado para 1936, esto aunque no pueda aún ser desarrollada como se programó.

El 13 de enero del mismo año 1936 se publicaron otras reformas y adiciones a diversas disposiciones relacionadas con inmuebles en arrendamiento, las cuales consistieron en: permitir que el régimen de propiedad en condominio sobre inmuebles arrendados para vivienda así como sus anexos comerciales podrían constituirse cuando hubieran sido arrendados por lo menos durante cuatro años, admita cómoda división y dicha construcción fuera técnicamente segura a juicio del Departamento del Distrito Federal, quedando tales inmuebles exentos de declaratoria, licencias, autorizaciones o permisos relativos a las construcciones urbanas y de salud a que hace alusión la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

Parece ser que éste es uno de los pocos aciertos que pueden considerarse como totales en materia no ya de arrendamiento, sino de facilidad para la obtención de vivienda; esto debe hacerse, pero no sólo en materia arrendaticia o de vivienda, sino en todas las áreas que permiten a los mexicanos obtener mejores condiciones

de vida y trabajo. Debe haber, dicho de otro modo, menos trabas y menos burocracia obstaculizante.

3. REFORMAS EN EL AÑO DE 1937

El doce de enero de 1937 fueron publicadas reformas, derogaciones y adiciones a diversos artículos de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, y aunque dichas reformas se llevaron a cabo en forma integral, sólo se comentan las que directamente afectaron la materia arrendaticia, es decir, lo que atañe a los juzgados del arrendamiento inmobiliario.

Primeramente, el Capítulo II del Título V, cambió su denominación; se llamaba "De los juzgados de lo Civil y lo Familiar del Distrito Federal", y pasó a ser: "De los juzgados de lo Civil, de lo Familiar, del arrendamiento Inmobiliario y de lo Concursal del Distrito Federal"

El artículo 51 establece la creación de una oficialía de partes común a los juzgados de lo civil, de lo familiar, de lo concursal y del arrendamiento inmobiliario, esto para que tal oficialía común turne los escritos iniciales de todo procedimiento al juzgado correspondiente, reciba los escritos que siendo de término se presentan después de las horas de labor de los juzgados pero dentro de las horas hábiles (artículo 54 del CFC) y los cuales también deben remitirse al juzgado a que se dirija. También puede recibir la mencionada oficialía, escritos dirigidos a las salas de lo civil y de lo familiar del Tribunal Superior de Justicia fuera del horario de labores.

La parte final del artículo 54 excluye de la competencia de los jueces de lo civil todos los asuntos y controversias relativos al arrendamiento de inmuebles; de ahora en adelante ya será competencia exclusiva de los juzgados de arrendamiento inmobiliario.

Al inciso "F" del artículo 50 se le agregan dos fracciones

más que atribuyen a los conciliadores el autorizar las diligencias en que intervengan y substituir al secretario de acuerdos en sus faltas temporales. Medidas como ésta, tendientes a lograr una justicia expedita deberían de ser mayormente consideradas, y lo que es más importante, llevadas a cabo.

Se crea la Oficina Central de Consignaciones, el artículo 215 le da competencia para conocer de las diligencias preliminares de consignación cuando el valor de la cosa o la cantidad que se ofrezca sea superior a 132 veces el salario mínimo para el Distrito Federal. Y tratándose de prestaciones periódicas computándose las pensiones de un año, a no ser que se trate de prestaciones vencidas.

En el mismo artículo 216 se exigen los requisitos que debe satisfacer el director que tendrá a su cargo la citada Oficina Central de Consignaciones (artículo 53, mismos requisitos que para ser juez de lo civil).

El artículo 217 indica los pasos a seguir en la consignación: hacer la consignación exhibiendo el certificado de depósito que haya sido expedido por la institución autorizada por la ley; por dicha oficina de consignaciones debe hacer del conocimiento del consignatario la existencia del certificado de depósito para que previa identificación y expedición de recibo lo pueda retirar; y finalmente indica la ley que en caso de no presentarse al consignatario o de haber oposición por parte de éste, a petición del interesado se extienda la constancia que resulte.

El artículo 218 establece la posibilidad de llevar a cabo la consignación y depósito mencionados en los artículos 215 y 217 por medio de notario público.

Los artículos 291 y 292 enumeran las faltas en que pueden incurrir los secretarios de acuerdos del arrendamiento inmobiliario, y también se dice consideran: Para los secretarios del ramo penal las enumeradas en el artículo 291, y para los de los ramos civil, familiar y concursal lo mismo que los del arrendamiento inmobiliario.

El artículo 51 bis del mismo ordenamiento que se comenta dispone que los juzgados (familiar, civil, concursal y del arrendamiento inmobiliario) contarán con una oficina central de notificadores y ejecutores, para: recibir diariamente las actuaciones que remitan los juzgados para la práctica de las notificaciones y diligencias respectivas; y registrar y distribuir entre el personal de notificadores y ejecutores las mencionadas actuaciones.

Parece ser que este artículo viene a frenar en buena medida la dependencia y corrupción que imperaba en los juzgados al tener que solicitar la práctica de diligencias (emplazamientos, notificaciones y ejecuciones) a algunos funcionarios corruptos que "desempeñaban su trabajo" mediante retribuciones extras a su salario, o en su defecto, los otrora actuarios entorpecían dichas actuaciones con el fin de obtener tales retribuciones. Desafortunadamente, aún actualmente, la viciada práctica de "hablar" con los notificadores (y especialmente cuando se trata de una ejecución, embargo por ejemplo) continúa por las urgencias en ocasiones de llevar a cabo ciertas actuaciones para no sufrir retrasos en el procedimiento.

El catorce de enero de 1987, dos días después de la anterior reforma, fueron publicados en el Diario Oficial diversas reformas, derogaciones y adiciones que afectaron alrededor de noventa artículos del CPC, es decir, aproximadamente un diez por ciento de la totalidad de la ley adjetiva civil del Distrito Federal, y por la razones expuestas a la mención de las reformas vistas, sólo se comentan los artículos que directamente hablan del proceso arrendaticio, aunque como ya también se expresó, al afectarse el juicio ordinario se notifica al arrendaticio que tiene como supletorio a aquél en lo que no se contraponga al arrendaticio.

El artículo 114 que enuncia las notificaciones que han de ser personales, indica en su fracción IV que también lo serán: la sentencia que condene al inquilino de casa habitación a desocuparla así como la resolución que decrete su ejecución. No se considera si el juicio se llevó en rebeldía, caso en el cual,

**ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA**

conforme a lo dispuesto por el artículo 637 del mismo CPC, en toda clase de juicios cuando un litigante se constituya en rebeldía y éste no comparezca después de citado en forma, no se volverá a practicar diligencia alguna en su busca, surtiéndole las demás resoluciones por boletín judicial.

Al excluir al arrendatario de casa habitación, evidentemente se crea un derecho a favor de éste, un poco más de protección que ya no tiene razón de ser, pues si ya ha sido debidamente llamado a juicio y no se presenta, ello es causa imputable al mismo, no existe razón para retrasar un procedimiento por negligencia de una de las partes, y más aún considerando la gran cantidad de trabajo que se tiene en nuestros juzgados.

El artículo 426 habla de la cosa juzgada y dice que existe cosa juzgada cuando la sentencia causa ejecutoria, es decir, con otras palabras, hay cosa juzgada cuando la sentencia es ya inamovible, cuando ya no procede contra ella recurso alguno, y así la fracción I indica que en las sentencias cuyo interés sea máximo de 182 veces el salario mínimo para el Distrito Federal la sentencia será ejecutoria, excepto las dictadas en controversias de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación; aquí se maneja el criterio de la importancia de un asunto por cuanto a la habitación, al derecho que se tiene, no a la cuantía, atiende a la materia.

En materia de juicio especial de desahucio se siguen las mismas reglas y sólo se mencionan en el artículo 491 la Oficina Central de Consignaciones y la Oficialía de Partes Común, ello para el caso de la exhibición de copias selladas de consignaciones efectuadas, ya que ha de recordarse que la procedencia del citado juicio especial de desahucio es el adeudo de dos o más mensualidades.

En principio puede pensarse que todo cambio debe implicar una evolución, pero no siempre es así, a veces el cambio o lo que se crea es más bien de carácter involutivo, y parece ser que ese fue el caso de las ya comentadas reformas de 1935, por virtud de las cuales se crea el título decimocuarto bis y que venía a regular

las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación. En el decreto que nos ocupa (14 de enero de 1987) son "reparados" ocho de los doce artículos de que consta el título decimocuarto, es decir, dos terceras partes.

El artículo 958 creado en 1985 indicaba que sin la exhibición del contrato de arrendamiento no se daría curso a la demanda. La reforma fue en el sentido de que se exhiba el contrato de arrendamiento con la demanda en caso de haberse celebrado por escrito.

El artículo 959 indicaba el correr traslado a la demandada y citando a las partes para la celebración de una audiencia conciliatoria dentro de tres días, hecho esto, emplazar al demandado para que en término de cinco días contestara la demanda. El nuevo artículo 959 sólo indica correr traslado a la parte demandada emplazándola para que conteste la demanda en término de cinco días, lo que es preferible, pues si el juicio ordinario es supletorio y éste regula la audiencia conciliatoria (artículo 272 "A") no tenía razón de haber dos tipos de conciliación.

El artículo 960 hablaba de la comparecencia personal de las partes a la audiencia conciliatoria, el tratar de conciliar a las partes, y en caso de llegarse a un arreglo, que éste tuviera efectos de sentencia ejecutoriada, dándose por terminado el juicio. El nuevo artículo 960 remite a las reglas del juicio ordinario para contestar la demanda, el dar vista a la parte actora si se opusieren excepciones de conexidad, litispendencia o cosa juzgada para que ofrezca las pruebas que considere oportunas. De oponer reconvenición el demandado, se indica correr traslado a la parte actora para que conteste en término de cinco días. Y si el arrendatario no contesta la demanda o la reconvenición, se le tiene por contestada en sentido negativo, se hace extensivo el derecho que sólo pertenecía a procesos como el familiar o del estado civil de las personas (artículo 271 del mismo CPC).

El artículo 961 estipulaba el tener por desistido al actor de no presentarse a la audiencia de conciliación, y en caso de ser el demandado, sólo se le correría traslado para que en término de

cinco días contestara la demanda, lo anterior también para el caso de no lograrse una avenencia entre las partes. La reforma al artículo 961 fue en el sentido de que una vez contestada la demanda y en su caso la reconvencción, se señale fecha y hora para la celebración de la audiencia previa y de conciliación. Que de no **asistir** alguna de las partes sin causa justificada el juez la sancionará conforme a lo dispuesto por el artículo 52 fracción II, de no concurrir ambas partes se **sancionarán** de igual manera. De asistir ambas partes se procurará una avenencia entre ellas, y de obtenerse tal conciliación, tendrá fuerza de cosa juzgada terminándose así el juicio.

El original artículo 962 hablaba de correr traslado al actor **con la** reconvencción en caso de haberse interpuesto, contando con un término de cinco días para tal contestación. La reforma de 1977 fue en sentido de que de no llegarse a un acuerdo, el juez examinará las **excepciones** de conexidad, litispendencia y cosa juzgada; además indica que la resolución que se dicte en la audiencia previa y de conciliación será apelable en el efecto devolutivo.

El artículo 963 era muy grande; indicaba el término de diez días para ofrecimiento de pruebas, también indicaba la obligación de presentar a sus testigos y peritos quienes los ofrecieran, desechándose tales pruebas si se daban domicilios falsos o se comprobaba **que sólo se** había aportado tal prueba con el fin de retardar el procedimiento. La reforma de este artículo fue para reducirlo, y sólo indica que concluida la audiencia previa y de conciliación **se** abrirá el juicio para ofrecer pruebas por diez días, remitiendo al juicio ordinario para el ofrecimiento, admisión, preparación y desahogo de tales pruebas.

El artículo 964 indicaba que pasado el período de ofrecimiento de pruebas se citaría a las partes a la audiencia de pruebas y alegatos. La reforma trata de hacer más preciso el artículo, no lo cambia sino por cuanto a que indica que se citará **a** las partes a la audiencia de pruebas, alegatos y sentencia dentro de los ocho días siguientes a la conclusión del período de

ofrecimiento de pruebas. Cabe aclarar que no parece muy propio el incluir en la denominación de la audiencia como de pruebas, alegatos y sentencia, ya que la sentencia es posterior, es la segunda parte del proceso.⁸⁴

Finalmente, el artículo 965 prácticamente reproducía el artículo 88 que sobre los incidentes habla, y sólo indicaba que la resolución de dichos incidentes debería resolverse en la misma audiencia. El artículo 965 reformado en 1987 remite para la substanciación de los incidentes al artículo 88, indica que no suspenden el procedimiento y mantiene la regla de que la resolución deberá pronunciarse en la audiencia incidental.

Como puede apreciarse, las reformas de 1987 tuvieron como fin primordial el tratar de subsanar los errores y omisiones que se cometieron en la creación de lo que mucha gente dio en llamar "Ley Inquilinaria".

4. REFORMAS EN EL AÑO DE 1988

Finalmente, los días siete y doce de enero de 1988 fueron publicadas en el Diario Oficial diversas adiciones, reformas y derogaciones a los Códigos Civil y de Procedimientos Civiles, pero sólo se comentan las segundas, ya que aunque las del siete de enero afectaron a poco más de treinta artículos de los dos ordenamientos citados, por no referirse a la materia arrendaticia son omitidos.

Por cuanto a las reformas publicadas el doce de enero respecta, afectaron cuatro artículos del Código de Procedimientos Civiles, y tal reforma tuvo como fin el que no se celebrara una doble conciliación, ante los juzgados civiles o de arrendamiento, y ante la Procuraduría Federal del Consumidor. También se dirigió a

⁸⁴Gómez Lara, Cipriano, Derecho Procesal Civil, México, Editorial Trillas, 1987, págs. 13 y 14.

dar ejecutividad a los convenios celebrados ante la citada Procuraduría Federal del Consumidor.

El artículo 444 indicaba que las sentencias que habían causado ejecutoria así como los convenios judiciales y los laudos o juicios de contadores motivaban ejecución si el interesado no intentaba la vía de apremio; a éstos les fueron agregados los convenios celebrados ante la Procuraduría Federal del Consumidor así como los laudos que emita.

Al artículo 500 que habla de la vía de apremio, se le agrega un segundo párrafo que da curso a la citada vía de apremio para el caso de ejecución de convenios celebrados ante la Procuraduría Federal del Consumidor así como de los laudos que emita esta Procuraduría.

El artículo 504 también fue reformado, indicando que la ejecución de las sentencias arbitrales, los convenios celebrados ante la Procuraduría Federal del Consumidor y los laudos emitidos por esa misma Procuraduría se hará por el juez competente designado por las partes, o en su defecto, por el juez del lugar del juicio.

El artículo 961 es adicionado con un párrafo que indica que no tendrá lugar la audiencia previa y de conciliación en las controversias que versen sobre fincas urbanas destinadas a la habitación cuando se hubiese tramitado el procedimiento conciliatorio ante la Procuraduría Federal del Consumidor.

V. CONFLICTOS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO EN TRATÁNDOSE DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACION

Antes de entrar directamente al tema de los diferentes conflictos que en materia de arrendamiento de casas pueden presentarse, es válido especular un poco sobre las causas, sobre lo que origina dichos conflictos, y si digo especular es porque la naturaleza humana es sobremedera incomprensible, en ocasiones el hombre asume conductas contrarias a sus propios intereses ya económicos, físicos o incluso morales, y esto se presenta principalmente cuando intervienen elementos subjetivos tales como el amor, odio, orgullo, etcétera, y es que aunque el popular refrán reza "más vale un mal arreglo que un buen pleito", el ser humano al verse invadido de alguno de esos sentimientos enunciados, no querrá entender ni aceptar nada, aun la mejor solución posible a la desavenencia será en más de los casos **desechada**, y como sucede de ordinario, los contratantes blasfemarán y dirán que se le haga como quiera. Dificilmente se lograra un arreglo, preferirán gastar tiempo en largos juicios, dinero en abogados y gastos de juicio y también esfuerzo y malestar al tener que asistir a audiencias y demás diligencias.

Todo comienza con la contratación; desde ese momento existe ya una contraposición de intereses, un estira y afloja en donde cada uno de los contratantes tratará de obtener mayores ventajas y beneficios respecto del otro. Y bien o mal se llegará a un acuerdo, ya por la necesidad de uno o en muy raros casos por la "benevolencia" del otro; esto puede ya ser una bomba preparada, y que para ser detonada requerirá del mínimo desacuerdo o conflicto, siendo ese momento a partir del cual las partes tratarán de fastidiarse mutuamente, haciendo uso de todos sus recursos, prefiriendo antes que transigir y resolver sus diferencias, llegar a cualquier otro extremo.

No se aceptará que el arrendatario pague lo que se le habia pedido sino que desocupe; preferible será pagar más a un abogado antes que acceder a pagar lo que el abusivo arrendador pretende, y

si en caso dado resulta igual económicamente hablando, mejor aún, que se lo quede otro.

De ninguna manera se habla de una proscripción al contrato de arrendamiento, ya que por virtud de él hay quienes pueden ocupar una vivienda que tal vez no se está en posibilidad de adquirir a cambio de un pago periódico, aunque a veces ese pago no sea del todo accesible. Pero incluso se llegan a presentar casos en los que el arrendamiento se contrata, desarrolla y concluye favorablemente para ambos contratantes.

Entrando ya en materia de controversias, puede decirse que habrá tantas causas de controversia judicial como desavenencias se presenten en el desarrollo de la relación contractual arrendaticia, es decir, si por ejemplo el arrendador no quisiera efectuar las reparaciones necesarias para el uso a que está destinada la cosa (artículo 2415), el arrendatario puede obligarlo por la vía procesal respectiva a que el arrendador lleve a cabo tales reparaciones o en su defecto a rescindir el contrato; si el arrendatario pierde parte de la casa arrendada puede exigir disminución en el precio de las rentas o incluso la rescisión (artículo 2420); puede el arrendatario exigir también la disminución en el pago de rentas o la rescisión del contrato si la cosa arrendada presenta vicios ocultos (artículo 2421); etcétera. Pero esta clase de controversias difícilmente serán llevadas para su solución ante los tribunales, y ello tal vez por la falta de vivienda, siendo preferible para el arrendatario, en más de las veces, sobrellevarlas.

Generalmente en la práctica se presentan controversias por virtud de la desocupación y entrega del bien arrendado y no por el reclamo de condiciones u obligaciones.

En materia de desocupación y entrega del bien arrendado existiendo grandes tipos de juicios, los ordinarios y los especiales. Como juicio especial en materia de arrendamiento tenemos al especial de desahucio (artículos 2425 fracción I, 2454 y 2489 fracción I). Por su parte, los juicios ordinarios que tienen como objetivo la desocupación y entrega del local arrendado están

los que se originan en: vencimiento del contrato (artículo 2482 fracción I); nulidad (artículo 2483 fracción III); por cambio de uso de la cosa (artículo 2489 fracción II); y por subarrendamiento (artículo 2489 fracción III).

A continuación se muestra brevemente la mecánica de un juicio especial de desahucio, otro ordinario de terminación y la razón de ser del aviso de dar por terminado el contrato de arrendamiento, también conocido como jurisdicción voluntaria.

Como ya ha quedado anotado,³⁵⁻²⁶ el juicio especial de desahucio no fue afectado por las reformas de 1985 ni las posteriores, siéndole entonces aplicables las originales normas procesales para su sustanciación. Tales artículos que regulan el multicitado juicio especial de desahucio son del 400 al 409 del Código de Procedimientos Civiles, los que lo regulan en su totalidad.

Es un juicio de gran celeridad. El artículo 400 indica específicamente que la demanda de desocupación debe fundarse en la falta de pago de dos o más anualidades, acompañando la citada demanda del contrato escrito o justificando la celebración de dicho contrato con cualquier medio preparatorio del juicio.

El mismo artículo 400 indica que una vez presentada la demanda (y admitida), se requerirá al demandado para que justifique el no adeudo de las rentas que se le exigen, por lo que esta diligencia puede llevar a alguno de los siguientes extremos: que el demandado justifique con los recibos correspondientes estar al corriente en el pago de sus rentas, caso en el cual se dará vista al actor por tres días con dichos recibos, y de no objetarlos se dará por concluido el juicio; si los objeta se citará a una audiencia de pruebas, alegatos y sentencia (artículos 491 párrafo tercero y 494 párrafo segundo); si es que se exhiben

³⁵Supra página 67.

³⁶Confróntase el artículo 957 del Código de Procedimientos Civiles para el D.F.

copias selladas por la Oficina Central de Consignaciones, por la Oficialía de Partes Común o por un juzgado, se pedirán los certificados y una vez recibidos se dará por terminado el procedimiento (artículo 491 primer párrafo); si lo que se exhibe es el importe de las rentas que se reclaman se entregará al actor dándose por terminado el procedimiento (artículo 491 segundo párrafo); cabe aclarar que el pago de las rentas adeudadas termina el procedimiento sin importar en qué momento se efectúe, pero si se lleva a cabo durante el plazo fijado para el desahucio no se condenará en costas al demandado; si el pago (o su exhibición) se efectúa posteriormente al plazo fijado para el desahucio sí se condenará al inquilino al pago de costas (artículo 492); de no comparecer el demandado en el requerimiento el estar al corriente en el pago de sus rentas será prevenido para que desocupe la finca arrendada dándosele 30 días si de casa habitación se trata (40 días si es giro comercial o 90 si es finca rústica), apercibiéndolo que de no hacerlo será lanzado a su costa, y también se le emplazará en la misma diligencia o requerimiento para que oponga excepciones en un plazo de nueve días, siendo improcedentes la reconocición y la compensación (artículos 493 y 494 en su última parte).

Si se ha solicitado y autorizado por el juzgado, en el requerimiento mencionado por el artículo 490 o en el mismo lanzamiento se embarazarán y depositarán bienes bastantes para cubrir la cantidad exigida, pudiéndose liberar el demandado si antes del remate cubre las pensiones reclamadas.

El artículo 493 indica categóricamente que los plazos que el capítulo del juicio espacial de desahucio otorga al arrendatario no son renunciables.

Si en la audiencia de pruebas, alegatos y sentencia a que alude el artículo 494 se declaran procedentes las excepciones opuestas por el demandado, se dará por terminada la providencia de lanzamiento, pero si no se consideran procedentes se sentenciará la desocupación, siendo el plazo de ésta el que falte para cumplirse el multicitado requerimiento del artículo 490 (artículo 495).

La sentencia dictada en el juicio especial de desahucio es apelable, en el efecto devolutivo la que lo decrete, y en ambos efectos la que lo niegue.

Por la naturaleza de las prestaciones reclamadas, la ejecución del juicio especial de desahucio se llevará a cabo en la finca de que se demanda la desocupación (artículo 499), y dicha ejecución se llevará a efecto con el demandado o con cualquier persona de la familia, empleado, portero, policía o vecino pudiéndose romper incluso las cerraduras para llevar a efecto el lanzamiento.

Al hablar del aviso hemos de atender a lo siguiente: como ya ha quedado asentado,⁸⁷ la tática reconducción es la denominación que se da al efecto que produce la permanencia del arrendatario en el uso o uso y goce del inmueble arrendado sin oposición del arrendador, efecto consistente en dar por "prorrogado" por un año más los contratos celebrados sobre fincas rústicas (artículo 2489), y volviendo los contratos de fecha determinada, para su terminación, en voluntarios o de fecha indeterminada si este arrendamiento versa sobre un inmueble destinado a la habitación (artículo 2487).

Se menciona la tática reconducción ya que el artículo 2478 establece que en todo arrendamiento de inmueble en el que no se hubiese señalado expresamente fecha de terminación, concluirán a voluntad de cualquiera de los contratantes, previo aviso que de forma indubitable se haga a la otra parte. Es decir, en un contrato de arrendamiento de casa habitación y celebrado para su terminación con fecha indeterminada o voluntario, así como en los que opere la tática reconducción deberá interpelarse⁸⁸ al otro contratante.

⁸⁷Supra, páginas 46 a 48.

⁸⁸De Pina, Rafael, Diccionario de Derecho, México, Editorial Porrúa, S.A., 1988, pág. 309. "INTERPELACION. Requerimiento judicial o extrajudicial formulado a un deudor para que cumpla una obligación pendiente."

El aviso de que habla el artículo 2478, es para dar dos meses para la desocupación y entrega del inmueble arrendado (si se trata de un predio urbano), y este plazo es renunciable por establecerlo una disposición supletoria y no de orden público; por otra parte, jurisprudencialmente⁸⁹ se ha sostenido que ese plazo de dos meses otorgado para la desocupación y entrega del inmueble arrendado no es término de duración del contrato ni prórroga, no tiene el efecto de crear la relación jurídica del contrato de arrendamiento por tiempo determinado, es sólo un lapso máximo para desocupar y entregar el bien arrendado.

Una vez llevado a cabo el aviso indicado en el artículo 2478 del Código Civil, si el arrendatario no desocupa y entrega el bien arrendado, se podrá ya demandar en juicio ordinario la desocupación y entrega del local por haberse vencido el contrato y haberse llevado a cabo el aviso de darlo por terminado.

Por cuanto al contrato de fecha determinada respecta, y para evitar opere la tática reconducción y el contrato no se vuelva de fecha indeterminada, se puede proceder a demandar en la vía ordinaria la desocupación y entrega del bien arrendado una vez vencido el contrato, pero dentro de los primeros diez días; esto ha sido dispuesto jurisprudencialmente por omitirlo la ley.⁹⁰

Es conveniente aclarar en este punto que por tratarse de conflictos en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, se emplea el término de juicio especial de desahucio y el de ordinario, ya que aunque la regulación de las controversias en materia de arrendamiento de casas se encuentra en título aparte, sólo varía en su sustanciación respecto del juicio ordinario civil en cosas que no son de fondo: plazos para contestar demanda, fijar fecha de audiencia de conciliación, etcétera.

⁸⁹Suprema Corte de Justicia de la Nación, Jurisprudencia 1917-1985, Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, edita la Suprema Corte de Justicia de la Nación, México 1985, Tesis 63, pág. 162.

⁹⁰Ibidem, Tesis 75, pág. 183

El juicio ordinario (de desocupación) siendo materia del mismo la controversia sobre casa habitación, está regulado en los artículos 257 a 267, y son supletorias a éste las reglas del juicio ordinario civil.

Se presentará la demanda exhibiendo el contrato de arrendamiento si es que se celebró por escrito (artículo 258), y dicha demanda contendrá los requisitos que indican los artículos 255 y 95.

Una vez admitida la demanda se correrá traslado a la parte demandada emplazándola para que en un plazo de cinco días la conteste (en el juicio ordinario civil se establece un plazo de nueve días para contestar, artículo 256).

Indica el artículo 260 que la demanda se contestará en los términos del artículo 257 (del juicio ordinario, en los mismos términos que la demanda); la proceder la reconvención se llevará a efecto en la misma contestación, así como las excepciones que se pretenda hacer valer, salvo que dichas excepciones sobrevenga posteriormente. Si las excepciones que se oponen son de conexidad, litispendencia o cosa juzgada, se dará vista al actor para que ofrezca las pruebas que considere oportuno, y el plazo para contestar la reconvención es de cinco días (artículo 260 segundo párrafo). El tercer párrafo del mismo artículo 260 otorga al arrendatario el beneficio de que para el caso de no contestar la demanda ni la reconvención, se le tenga por negados los hechos; esto es importante, ya que la regla general es la de tener por confesados los hechos para el caso de no contestar.

Una vez contestada y admitida la demanda, y la reconvención en su caso, se citará a las partes a una audiencia previa y de conciliación. Los artículos 261 y 272 "A" que hablan de esta audiencia, son casi iguales sólo que el plazo para fijar la fecha es de cinco y diez días para el juicio de arrendamiento de casas y para el ordinario, respectivamente.

La parte final del artículo 262 es idéntica al inciso "B" del 272, que califica la apelación contra la resolución que se dicte en la audiencia previa y de conciliación.

De lograr avenirse a las partes en la audiencia previa y de conciliación, el convenio que se dicte tendrá fuerza de cosa juzgada, terminándose así el juicio (artículos 961 último párrafo y 272 inciso "A" tercer párrafo).

De no lograrse avenir a las partes contendientes, se abrirá el juicio para ofrecer pruebas por un plazo de diez días (artículos 963 y 290) siguiendo las reglas del juicio ordinario para su ofrecimiento, admisión, preparación y desahogo. Una vez desahogadas las pruebas admitidas, se procederá a formular alegatos por las partes (artículo 393), y aunque el artículo 964 habla de una audiencia de pruebas, alegatos y sentencia, esta última parte se efectúa posteriormente; ésta es la decisión del juzgador que pone fin la controversia.

VI. JURISPRUDENCIA EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO Y SU IMPORTANCIA

Antes de ver la jurisprudencia que en materia de arrendamiento existe, así como su importancia, se explicará brevemente qué es y cómo se forma.

García Máynez ⁹¹ indica primeramente: "La palabra jurisprudencia posee dos acepciones distintas. En una de ellas equivale a ciencia del derecho o teoría del orden jurídico positivo. En la otra, sirve para designar el conjunto de principios y doctrinas contenidas en las decisiones de los tribunales."

De Pina ⁹² por su parte dice de la jurisprudencia: "...tiene diversas acepciones. Ciencia del derecho es la más antigua; en la actualidad, se denomina así a la 'interpretación que la autoridad judicial da ordinariamente a una ley, y así se opone la jurisprudencia a la doctrina como expresión de la ciencia'... la jurisprudencia es al derecho lo que la práctica en todos los ramos del conocimiento humano es a la teoría... En su sentido actualmente general, la jurisprudencia se define como el criterio de interpretación judicial de las normas jurídicas de un Estado, que prevalece en las resoluciones de un tribunal supremo o de varios tribunales superiores."

En el Diccionario Jurídico del Instituto de Investigaciones Jurídicas,⁹³ entre otras cosas se dice de la jurisprudencia lo siguiente: "Del latín **jurisprudētia**, compuesta por los vocablos **juris** que significa derecho y **prudētia** que quiere decir conocimiento, ciencia... Ulpiano definió la jurisprudencia, en

⁹¹ García Máynez, Eduardo, Introducción al Estudio del Derecho, Editorial Porrúa, México, 1982, pág. 68.

⁹² De Pina, Rafael, Op. cit., págs. 321 y 322.

⁹³ Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM., Diccionario Jurídico Mexicano, México, Editorial Porrúa, 1987, Tomo III, págs. 1890 a 1893.

general, como la *divinarum atque humanarum rerum notitia, justitiae atque, injustitiae scientia*, esto es, el conocimiento de las cosas humanas y divinas, la ciencia de lo justo y de lo injusto... La jurisprudencia judicial es la interpretación que hacen los tribunales competentes al aplicar la ley a los supuestos de conflicto que se someten a su conocimiento."

El título cuarto de la Ley de Amparo, que está conformado por los artículos 192 a 197 incisos "A" y "B", se encuentra bajo la denominación siguiente: De la jurisprudencia de la Suprema Corte y de los Tribunales Colegiados de Circuito. Esos artículos indican qué es la jurisprudencia, cómo se forma y quiénes están obligados a aplicarla.

Los párrafos segundo y tercero del artículo 192 indican que las resoluciones forman jurisprudencia cuando lo resuelto en ellas se sustente en cinco sentencias no interrumpidas por otra en contrario, y que hayan sido aprobadas por catorce ministros por lo menos si del Pleno de la Suprema Corte se trata, o por cuatro ministros si se trata de alguna de las salas de la misma SCJ.

Válidamente puede decirse que la jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia es una directriz, una opinión de aplicación o interpretación de una ley a un caso concreto, y que tal opinión deberá estar sustentada en cinco sentencias dictadas sin interrupción por alguna otra dictada en sentido contrario o diverso, y haber sido votada por catorce ministros si la resolución se tomó por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia o por cuatro ministros si se trata de sentencia dictada en alguna de las salas de la misma Suprema Corte de Justicia.

Por cuanto a la aplicación de la jurisprudencia mencionada hasta aquí, será obligatoria para la misma Suprema Corte de Justicia (pleno o salas), así como para los Tribunales Unitarios y Colegiados de Circuito, los juzgados de Distrito, los Tribunales Militares y Judiciales del orden común de las entidades federativas y del Distrito Federal, y también para los Tribunales Administrativos y del Trabajo, ya sean locales o federales,

artículo 192 primer párrafo de la ley de Amparo.

Los Tribunales Colegiados de Circuito, al igual que la Suprema Corte, también pueden crear jurisprudencia cuando lo resuelto en cinco sentencias se sustente sin ninguna en contraposición e ininterrumpidamente, pero la aprobación de tales sentencias deberá ser llevada a cabo por unanimidad, siendo obligatoria esta jurisprudencia para los Tribunales Unitarios, los juzgados de Distrito, los Tribunales Militares y Judiciales del fuero común de las entidades federativas y del Distrito Federal, así como para los Tribunales Administrativos y del Trabajo sean de competencia local o federal, artículo 193.

Existe otra forma de crear jurisprudencia tanto para las salas de la Suprema Corte de Justicia como para los Tribunales Colegiados de Circuito. Como se ha visto, para la obtención de jurisprudencia se requieren cinco sentencias, y antes de tal extremo, es decir, la obtención de esas cinco sentencias, sólo se podrá hablar de precedentes o tesis, ya que si la Suprema Corte en pleno, sala, o los Tribunales Colegiados de Circuito, según el caso, consideran que una sentencia es necesaria para formar jurisprudencia o para contrariarla, acordarán expresamente su publicación en el Semanario Judicial de la Federación, acompañando tal publicación de los votos particulares de los ministros que la voten, artículos 197 "B" y 195. Ahora bien, de haberse dictado tesis contradictorias, éstas pueden llegar a formar jurisprudencia si tal contradicción es denunciada y resuelta, siendo competente para resolver tal contradicción el pleno de la Suprema Corte si la divergencia se presenta entre salas de la misma Suprema Corte, o por la sala correspondiente si la contradicción sobre la que se tiene que resolver se presenta entre Tribunales Colegiados de Circuito, artículos 197 y 197 "A".

Finalmente, la jurisprudencia dejará de tener carácter obligatorio cuando se interrumpa porque se pronuncie sentencia en

sentido contrario mínimo por catorce ministros si de la sustentada por el pleno de la Suprema Corte se trata, por cuatro si es de una sala, o por unanimidad de votos tratándose de tribunal Colegiado de Circuito, expresándose en la ejecutoria las razones en que se apoye la interrupción de la jurisprudencia, refiriéndose a las razones que se tuvieron en cuenta para establecer la jurisprudencia que se deshecha. Se acompañará esto de publicación en el Semanario Judicial de la Federación junto con los votos particulares de los ministros que la voten, artículos 197 "B" , y 194.

La Suprema Corte de Justicia ha sostenido jurisprudencialmente por cuanto al sistema de formación de jurisprudencia lo siguiente: "La jurisprudencia de la Honorable Suprema Corte de Justicia de la Nación, se establece a través de dos sistemas. El ordenado por el artículo 192 de la Ley Reglamentaria de los artículos 103 y 107 Constitucionales..., que preceptúa que lo resuelto en cinco ejecutorias no interrumpidas por otra en contrario constituye jurisprudencia siempre y cuando hayan sido aprobadas por lo menos por catorce Ministros tratándose de jurisprudencia del Pleno o por cuatro Ministros en los casos de jurisprudencia de las Salas. El segundo sistema establece que se integra la jurisprudencia con la resolución que decide la denuncia de contradicción de Tesis que sustenten las Salas que integran la Suprema Corte de Justicia de la Nación, o respecto de las tesis que sustenten los tribunales Colegiados de Circuito; en este caso, no es indispensable que lo resuelto por el Pleno o las Salas de la Honorable Suprema Corte de Justicia de la Nación, se sustente en cinco ejecutorias, no interrumpidas por otra en contrario, ya que únicamente se necesita para fijar la jurisprudencia un solo fallo que resuelva que hay contradicción de tesis y que decida cuál debe prevalecer..."

Como se ha podido apreciar, la importancia de la jurisprudencia radica en la manera de tratar de subsanar lagunas de la ley por medio de la práctica; es un derecho actuante porque viene a resolver un problema y sienta las bases para resolver otros futuros y similares, pero sin dejar de ser dinámico, adaptable a las necesidades de tiempo y lugar.

Por cuanto a la jurisprudencia que sobre arrendamiento habla, sólo es mencionada la que se considera tiene relación directa con el presente trabajo, siendo también omitidas las ejecutorias que solamente forman tesis y que no han llegado aún a formar jurisprudencia.

Las siguientes tesis jurisprudenciales fueron extraídas del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1985 de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

"ARRENDAMIENTO POR TIEMPO INDEFINIDO

"El término legal para el previo aviso que pone fin al arrendamiento por tiempo indefinido es renunciable, por fijarlo una disposición supletoria y no de orden público.

"Sexta Epoca, Cuarta Parte:

"Vol. XXXIV, Pág. 39. A.D. 2206/59. Héctor Elnecave. Unanimidad de 4 votos.

"Vol. XXXVI, Pág. 39. A.D. 3676/58. Manuel Castellanos Rodríguez. 5 votos.

"Vol. XXXVIII, Pág. 53. A.D. 1120/60. Serafín González Galguera. Unanimidad de 4 votos.

"Vol. XLI, Pág. 18 A.D. 3268/60. Susana Hernández. Unanimidad de 4 votos.

"Vol. XLII, Pág. 21 A.D. 7296/59. Oscar Lozoya. Unanimidad de 4 votos."⁹⁴

La anterior jurisprudencia muestra que también la Suprema Corte de Justicia de la Nación considera diferentes las normas que integran el Código Civil para el Distrito Federal, diferenciando las de orden público de las comunes o llamadas supletorias, y concretamente, la jurisprudencia que se comenta habla de la posibilidad de renunciar a los derechos otorgados por una disposición supletoria. Las denominadas normas de orden público son irrenunciables como se vé; se les ha dado mayor importancia, ya que aun cuando regulen situaciones de derecho

⁹⁴Suprema Corte de Justicia de la Nación, Jurisprudencia 1917-1985, Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, edita la Suprema Corte de Justicia de la Nación, México 1985, Tesis 62, pág. 160

privado, se dice esas situaciones son "fundamentales", se podría decir que son básicas o importantes y que por eso merecen de una mayor tutela y protección; tal es el caso de las disposiciones que regulan la materia de alimentos, los cuales se justifican por sí mismos, ya que significan la subsistencia de una o varias personas.

**"ARRENDAMIENTO, FALTA DE FORMA
DEL CONTRATO DE**

"La forma escrita del contrato de arrendamiento exigida por el artículo 2406 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, no implica una solemnidad, sino una forma cuya falta produce nulidad relativa o ineficacia, pero admite que el acto produzca provisionalmente sus efectos, según el artículo 2227, y la acción de nulidad queda extinguida en términos del artículo 2234 del mismo ordenamiento cuando existe cumplimiento voluntario.

"Quinta Epoca:

"Tomo CXIV, Pág. 36. A.D. 1582/51. Arreola Federico. 5 votos.

"Tomo CXIV, Pág. 761. A.D. 3085/40. González María. Unanimidad de 4 votos.

"Tomo CXXI, Pág. 108. A.D. 4716/52. Rodríguez Conde Soledad. 5 votos.

"Sexta Epoca, Cuarta Parte:

"Vol. XLII, Pág. 10 A.D. 1791/59. Virginia R. de Serna. 5 votos.

"Vol. XLIV, Pág. 35. A.D. 3046/60. Julián Avila de los Reyes. Unanimidad de 4 votos."⁹⁵

La falta del contrato, independientemente de la calificación que doctrinalmente se le dé, no es obstáculo para que se cumpla, y a mayor abundamiento los artículos 958 y 193 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal indican respectivamente que para el ejercicio de cualquier acción de controversias que versen sobre arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación se deberá exhibir el contrato de arrendamiento si por escrito se celebró, y el segundo artículo indica cómo puede prepararse el juicio.

⁹⁵Ibidem, Tesis 48, pág. 134.

**"ARRENDAMIENTO. LEGITIMACION
DEL ARRENDADOR**

"La calidad de arrendador dimana del contrato de arrendamiento, por lo que, quien se ostenta como tal en un juicio, no necesita acompañar documento probatorio de la propiedad, ni de que el dueño le ha conferido la facultad para arrendar; le basta con el contrato de arrendamiento, porque la acción o defensa que del mismo se desprenden son de carácter personal y no real.

"Quinta Epoca:

"Tomo CXXVII, Pág. 1019. A.D. 2519/55. Eduardo Ventura. 5 votos.

"Sexta Epoca, Cuarta Parte:

"Vol. XXI, Pág. 30. A.D. 5729/58. Ana María Molina de Beck. Unanimidad de 4 votos.

"Vol. XXIV, Pág. 78. A.D. 6027/58. Joaquín Vila Palacios. 5 votos.

"Vol. LXII, Pág. 24. A.D. 4056/61. Agustín Andrade. Unanimidad de 4 votos.

"Vol. LXII, Pág. 66. A.D. 100/61. Antonio Ortegón. 5 votos.⁹⁶

Ni el artículo 2398 del Código Civil para el Distrito Federal, ni ningún otro artículo que regule el arrendamiento indica que sea el propietario quien arriende, un contratante concede el uso o goce de un bien, y el arrendatario se obliga a pagar un precio, pero para tener la calidad de arrendador no se indica deba ser el propietario, pues la obligación del arrendador es procurar el arrendatario el uso o goce.

**"ARRENDAMIENTO. LUGAR DE PAGO
DE LAS RENTAS**

"Cuando la renta debe ser pagada en el domicilio del arrendatario, según lo establecido por el artículo 2427 del Código Civil para el Distrito Federal, si no hay constancia de cobro al arrendatario, éste no incurre en mora.

"Sexta Epoca, Cuarta Parte:

"Vol. XIII, Pág. 65. A.D. 2094/57. María Teresa Sáenz Asúnolo. 5 votos.

⁹⁶Ibidem, Tesis 57 pág. 151.

"Vol. XV, Pág. 67. A.D. 3617/57. María Núñez de Quintana. Unanimidad de 4 votos.

"Vol. XXII, Pág. 24. A.D. 1583/58. Matilde Burgos Maza. 5 votos.

"Vol. XXXII, Pág. 99. A.D. 5653/58. César Navari. Unanimidad de 4 votos.

"Vol. XXXIII, Pág. 80. A.D. 362/59. Isabel del Castillo León. 5 votos."⁹⁷

La constancia de que se habla viene a hacer las veces de una interpelación, debe entonces existir constancia de cobro por medio de notario o juzgado. Lo que hace pensar que si un arrendatario ha incurrido en mora, el arrendador debe tener una constancia de cobro, ya que de intentar el Juicio Especial de Desahucio, y el arrendatario moroso pagara, el intentar la rescisión por pago impuntual sería improcedente por carecer de esa constancia de cobro.

"ARRENDAMIENTO. LUGAR DE PAGO DE LAS RENTAS

"Aun cuando en el contrato de arrendamiento se haya estipulado que el lugar de pago es el domicilio del arrendador, si no se precisó la ubicación de ese domicilio, ni se probó durante el juicio que fuera conocido del arrendatario, debe estarse a lo establecido por el artículo 2427 del Código Civil para el Distrito Federal, en cuyo caso, si no hay constancia del cobro a éste de las rentas, el arrendatario no incurre en mora.

"Sexta Epoca, Cuarta Parte:

"Vol. XXVIII, Pág. 84. A.D. 1428/58. Luis Ramírez Centeno. Unanimidad de 4 votos.

"Vol. XXXIII, Pág. 80. A.D. 1121/59. Beneficiadora de Fierro, S.A. Unanimidad de 4 votos.

"Vol. XXXV, Pág. 18. A.D. 3728/59. Compañía Ferretera Industrial, S.A. Unanimidad de 4 votos.

⁹⁷ Ibidem, Tesis 58, págs. 151 y 152.

"Vol. XXXVIII, Pág. 52. A.D. 7388/59 Gustavo Frías Balcázar.
Unanimidad de 4 votos.

"Vol. XLVIII, Pág. 82. A.D. 3726/58. Ernesto Campos Luna.
Unanimidad de 4 votos."⁹⁸

A esta jurisprudencia le son aplicables los mismos argumentos que a la anterior; sin la constancia de cobro no puede intentarse la rescisión por el pago impuntual de las rentas.

"ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL CONTRATO DE

"El derecho concedido al arrendatario para pedir que se prorrogue el arrendamiento por el término de un año, debe ejercitarse cuando todavía está en vigor el contrato, porque lo que no existe no puede prorrogarse.

"Quinta Epoca:

"Tomo LXVII, Pág. 3757. Ramírez Palemón.

"Tomo LXXVII, Pág. 94. Castiello Rafael.

"Tomo LXXX, Pág. 1101. Espinoza Chávez Alfonso.

"Tomo LXXXI, Pág. 4072. Vega Josefina.

"Tomo LXXXIX, Pág. 2442. García Vda. de Martínez Julieta."⁹⁹

Aunque actualmente existe en el inciso "C" del artículo 2448 del Código Civil, un derecho de prórroga a favor del arrendatario por dos años, el sentido de la interpretación debe ser el mismo, la substancia del argumento es que lo que no existe no se puede prorrogar, y se considera correcto, pues esto se complementa con la tácita reconducción; al cumplirse un contrato sin haberse solicitado su prórroga, opera la tácita reconducción.

"ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL CONTRATO DE

"El artículo 2485 del Código Civil del Distrito Federal, que dispone que vencido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el inquilino, siempre que esté al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato, sólo es aplicable tratándose de arrendamiento por tiempo determinado.

⁹⁸ Ibidem, Tesis 59, págs. 153 y 154.

⁹⁹ Ibidem, Tesis 65, págs. 165 y 166.

"Quinta Epoca:**"Tomo LXVII, Pág. 3757. Ramírez Palemón.****"Tomo LXXXVII, Pág. 94. Castiello Rafael.****"Tomo LXXX, Pág. 1101. Espinoza Chávez Alfonso.****"Tomo LXXXI, Pág. 4072. Vega Josefina.****"Tomo LXXXIX, Pág. 2442. García Vda. de Martínez Julieta."¹⁰⁰**

La aclaración de que la prórroga sólo se lleva a efecto en los contratos de fecha determinada complementa la anterior jurisprudencia, siendo además conveniente decir que en un contrato de fecha indeterminada no se sabe cuándo terminará, y lógicamente no puede solicitarse se prorrogue lo que ignoramos cuándo terminará.

"ARRENDAMIENTO. TACITA RECONDUCCION

"La tácita reconducción sólo opera en los contratos por tiempo fijo, no en los indefinidos.

"Quinta Epoca:**"Tomo LXXXII, Pág. 878. Asúnsolo de Herrera Emilia. 5 votos.****"Sexta Epoca, Cuarta Parte:****"Vol. XIX, Pág. 47. A.D. 763/57. Constantino Díaz García. 5 votos.****"Vol. XXIII, Pág. 100. A.D. 2514/59. María Isabel León. Unanimidad de 4 votos.****"Vol. LXI, Pág. 19. A.D. 1560/59. María del Refugio Olalde. 5 votos.****"Vol. XLII, Pág. 84. A.D. 4353/61. Sofía M. Vda. de Morales. 5 votos."¹⁰¹**

Esta jurisprudencia aclara la aplicación entre tácita reconducción y prórroga por cuanto al tipo de contrato de fecha determinada o indeterminada. Y para evitar opere la tácita reconducción debe haber oposición del arrendador a la continuación del arrendamiento.

¹⁰⁰ Ibidem, Tesis 66, págs. 166 y 167.

¹⁰¹ Ibidem, Tesis 74, págs. 181 y 182.

**"ARRENDAMIENTO, TACITA RECONDUCCION
DEL CONTRATO DE**

"Los requisitos esenciales para que opere la tácita reconducción, según los artículos 2486 y 2487 del Código Civil para el Distrito Federal, son: La continuación del inquilino en el uso y disfrute 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 de vencimiento del contrato.

"Sexta Epoca, Cuarta Parte:

"Vol. XXIV, Pág. 87 A.D., 2603/58. Joyería La Palma, S. de R.L. Unanimidad de 4 votos.

"Vol. XXVI, Pág. 49. A.D. 6044/58. Manuel Guerrero. 5 votos.

"Vol. XXXV, Pág. 38. A.D. 926/59. Justo Hernández Orozco. 5 votos.

"Vol. XXXVII, Pág. 36. A.D. 7539/59. Waldo Soberón. 5 votos.

"Vol. XL, Pág. 76. A.D. 4276/59. David de J. Jiménez. Unanimidad de 4 votos."¹⁰²

Esta jurisprudencia es importante por cuanto a que llena una laguna, el plazo para oponerse a que opere la tácita reconducción, lo que evita que un contrato de fecha determinada para su conclusión se vuelva de fecha indeterminada o voluntario, caso en el cual ha de darse el aviso de terminación al otro contratante, con la consiguiente pérdida de tiempo y dinero.¹⁰³

En el informe anual del Semanario Judicial de la Federación correspondiente a los años de 1986 y 1987 se encontraron las dos siguientes jurisprudencias respectivamente, sin ser éstas las únicas, y cabiendo aclarar que en el reporte de 1988, no se encontró nada en materia de arrendamiento.

¹⁰² *Ibidem*, Tesis 75, pág. 183.

¹⁰³ *Supra*, págs. 85 y 86.

**"ARRENDAMIENTO EN DOLARES. A ELECCION DEL ARRENDATARIO,
EL PAGO DE LA RENTA PUEDE HACERSE EN ESA MONEDA O
EN SU EQUIVALENTE EN MONEDA NACIONAL**

"El arrendamiento, por ser un acto de tracto sucesivo, programa en plazos el cumplimiento de la obligación de pagar la renta, de suerte que si el arrendatario pretende extinguir el débito en forma normal, tendría que entregar el numerario de la moneda extranjera que pactó pero como el cumplimiento es un fenómeno de decisión particular del obligado, lo anterior no es óbice para que dicho deudor pueda elegir la forma legal señalada en el artículo 8vo. de la ley monetaria y, en consecuencia, se incline por entregar el equivalente en moneda nacional al tipo de cambio que rijan en el lugar y fecha en que se haga el pago.

"Amparo Directo 6519/85. Infratec, S.A. de C.V., 27 de octubre de 1986. 5 votos. Ponente: Victoria Adato Green de Ibarra. Secretario: Luis Pérez de la Fuente.

"Amparo Directo 11910/84. Constructora y Perforadora Tláloc, S.A. 16 de febrero de 1987. 5 votos. Ponente: Jorge Olivera Toro. Secretaria: Ma. Lourdes Delgado Granados.

"Amparo Directo 11911/84. Constructora y Perforadora Tláloc, S.A. 16 de febrero de 1987. 5 votos. Ponente: Jorge Olivera Toro. Secretaria: Ma. Lourdes Delgado Granados.

"Amparo Directo 393/86. Grutec, S.A. de C.V., 13 de abril de 1987. Unanimidad de 4 votos. Ponente: Jorge Olivera Toro. Secretario: Agustín Urdapilleta Trueba. Ausente: Ernesto Díaz Infante.

"Amparo Directo 8003/85. Geohidrológica Mexicana, S.A. 13 de abril de 1987. Unanimidad de 4 votos. Ponente: Jorge Olivera Toro."

Esta tesis no es compatible con el inciso "D" del artículo 2448, porque este inciso indica determinadamente que la renta (de fincas destinadas a la habitación) deberá estipularse en moneda nacional, y aunque en los asuntos que se decidió no se vé se haya tratado de casa habitación, tal vez debió hacerse la aclaración, esto sin contar con que el pactar el pago de una renta en dólares por ejemplo, va en detrimento del arrendatario, debido a las fluctuaciones y devaluaciones monetarias, siendo incluso

irrelevante la decisión de pagar su equivalente al tipo de cambio, ya que económicamente resulta igual el egreso, si se toma en cuenta que se ha devaluado la moneda nacional.

"ARRENDAMIENTO POR TIEMPO DETERMINADO. EL PLAZO ESTABLECIDO POR LA JURISPRUDENCIA DE ESTA TERCERA SALA PARA LA OPOSICION DEL ARRENDADOR A QUE SE PRODUZCA LA TACITA RECONDUCCION DEBE COMPUTARSE POR DIAS NATURALES

"De la lectura de la jurisprudencia número 75 visible a fojas 183 de la Cuarta Parte del último Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, se desprende que el plazo establecido por este alto tribunal para que el arrendador haga saber al arrendatario que se opone al uso y goce del predio arrendado, no es un término de carácter judicial, ya que es el plazo necesario para que el arrendador manifieste su voluntad, mediante la acción procedente para que se extinga el arrendamiento, mediante el aviso de terminación del contrato, por lo que no son aplicables al cómputo de dicho término las reglas establecidas por los artículos 129 a 137 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, y similares de los Códigos de Procedimientos Civiles de los demás estados de la República, para el cómputo de los términos judiciales, en los que se descuentan los días inhábiles, sino las reglas establecidas en los artículos 1176 a 1180 del Código Civil para el Distrito Federal y semejantes de los códigos civiles de las entidades federativas, en virtud de que el contrato de arrendamiento por tiempo determinado es una obligación a plazo, en la inteligencia de que si el último día es feriado se correrá al primero que siga si fuera útil.

"Contradicción de Tesis 1/86. Entre las sustentadas por el Tribunal Colegiado del Décimo Tercer Circuito y el Primer Tribunal Colegiado del Tercer Circuito. 28 de enero de 1987. 5 votos. Ponente: Mariano Azuela Gutiérrez. Secretaria: María del Carmen Arroyo Moreno."

Respecto de la forma de contar los días para oponerse a que opere la tácita reconducción, considero no es correcto se cuenten

los días como naturales, ya que los artículos en que se sustenta dicha jurisprudencia y que son del 1176 al 1180 del Código Civil para el Distrito Federal, hablan de la manera de contar el tiempo para la prescripción,¹⁰⁴ y el plazo para oponerse a que opere la tácita reconducción debe ser considerado procesal, ya que se habla de una oportunidad que incide en un proceso, pues de haber operado la tácita reconducción no será permanente, y podrá ser interrumpida en cualquier momento por el aviso a que alude el artículo 2478 del mismo Código Civil, ya que el efecto de la tácita reconducción es el de volver un contrato de fecha determinada en contrato de terminación voluntaria o de fecha indeterminada (si de predio urbano se trata), artículo 2487. Por todo esto parece que es más conveniente hablar de un plazo de tipo procesal en el cual de no haberse desahogado operará la denominada preclusión,¹⁰⁵ razón por la cual deben contarse los días hábiles solamente.

¹⁰⁴De Pina, Rafael, Diccionario de Derecho, México, Editorial Porrúa, S.A., 1988, págs. 394 y 395. "PRESCRIPCIÓN. Medio de adquirir bienes (positiva) o de librarse de obligaciones (negativa) mediante el transcurso del tiempo y bajo las condiciones establecidas al efecto por la ley."

¹⁰⁵Ibidem, pág. 393. "PRECLUSIÓN. Clausura de cada uno de los periodos en que puede dividirse un proceso...Imposibilidad de realizar un acto procesal fuera del periodo o estadio en que deba llevarse a efecto según la ley que lo regule."

CONCLUSIONES

1.- El arrendamiento de inmuebles destinados a la habitación, fue en la antigüedad poco frecuente, ya que era más importante el arrendamiento de fundos rústicos, esto debido a la gran importancia que para los pueblos, y principalmente en la antigüedad, tiene la actividad agrícola y ganadera. La casa venía a ser algo accesorio al fundo rústico.

Otro factor para pensar esto es la simpleza que tenían las antiguas viviendas, lo que hace posible que las llegaran incluso a construir sus moradores, floreciendo por ende el arrendamiento junto con el desarrollo económico y comercial que originan el crecimiento de las ciudades, y al surgir la necesidad de dar vivienda a la gente, que como ahora, llegaba a tales ciudades en busca de mejores oportunidades de vida se desarrolla el arrendamiento para cubrir tal necesidad.

2.- Nuestro Código Civil vigente (de 1928) está investido del carácter privado y principios de libertad contractual que rizaron al Código Civil francés de 1804, esto debido a que éste Código sirvió de base y modelo a nuestros Códigos de 1870 y 1884.

Lo anterior hace parecer contradictoria la exposición de motivos de nuestro Código Civil vigente, viniéndosele a dar un carácter de tipo popular con las reformas de 1985 en materia de arrendamiento, más que de tipo social, y esto obedece a que como se ha visto en el presente trabajo atendieron a beneficiar a una calidad de contratantes que bien pueden no considerarse gente de escasos recursos o por llamarlos de otra manera, desamparados.

3. El principio del siglo XX presenta un mundo convulsionado. Surge con el siglo una nueva concepción de arrendamiento de casas, la inestabilidad económica, escasez de vivienda y la difícil situación originada por las guerras y movimientos vienen a restringir sensiblemente la libertad de los contratantes en beneficio del arrendatario, sentando las bases para el moderno arrendamiento de casas.

4.- Resulta evidente que quien arrienda lo haga con intención de obtener una ganancia, que rente con un ánimo de especulación comercial, y aunque existen valores que el hombre no ha perdido tales como la amistad o la generosidad, es común escuchar que negocios son negocios; el arrendamiento es un negocio donde el arrendador pretende obtener beneficios, evidentemente de tipo económico.

Por otra parte, la Suprema Corte de Justicia ha establecido jurisprudencialmente que el artículo 75 del Código de Comercio tiene un carácter enunciativo y no limitativo, es decir, no sólo será o tendrá carácter mercantil lo ahí enunciado. Es más dable pensar que la consideración de calificar al arrendamiento de inmuebles como civil obedece a la amplia regulación que de éste hace el Código Civil y no porque carezca de carácter mercantil.

5.- En el contrato de arrendamiento de casas no corresponden derechos y obligaciones iguales entre arrendador y arrendatario. El arrendatario tiene en su favor el derecho de prórroga y el arrendador tiene obligación de otorgarla si le es solicitada; no existe contrapartida de derechos, no importa que el arrendador quiera o no pueda por su necesidad de ocupar la finca arrendarla, debe otorgar tal prórroga.

La presunción de la tácita reconducción opera en beneficio de ambos contratantes, pero resalta el del arrendatario, quien no debe desocupar, ni tiene plazo para efectuar tal o cual actividad para continuar en el uso y goce de la finca arrendada, es el arrendador quien debe oponerse a que opere esa tácita reconducción, o en su caso, a dar un aviso que de por terminado el contrato reconducido.

Finalmente el derecho del tanto para el arrendatario de finca urbana destinada a la habitación sólo lo obtiene por su carácter de arrendatario estando al corriente en el pago de sus rentas, aunque cabe aclarar que tanto la prórroga, la tácita reconducción y el derecho del tanto pueden solicitarse aun adeudando rentas, pues si no existe prueba fehaciente del cobro hecho por el

arrendador, se dice que el arrendatario no ha incurrido en mora y que por tanto goza de los derechos citados.

6.- La denominación de normas de orden público e interés social me parece un tanto arbitraria e injustificada, y que sólo ha sido empleada para diferenciar normas llamadas comunes o supletorias respecto de otras a las que se les quiere dar mayor importancia, y lo que es más, no todas esas normas están dirigidas a tutelar instituciones llamadas fundamentales.

Todas las normas son de orden público e interés social; todas las normas están encaminadas a regular las relaciones que se dan entre los individuos que integran una sociedad, buscando un equilibrio y coexistencia pacífica, es decir, buscan un orden público, un orden general, y por eso mismo interesan a la sociedad pues a ella están dirigidas. La denominación sólo ha sido hecha para dar mayor énfasis a normas que tutelan instituciones fundamentales, tales como las que tutelan los alimentos o la presunción del estado de hijo, etcétera, pero en el caso del arrendamiento de casas que es un problema actual de las grandes y pequeñas ciudades no creo sea una institución de tipo fundamental.

7.- La libertad contractual en materia arrendaticia se ha limitado argumentándose la importancia de ese contrato, lo que ha perjudicado al arrendatario que ahora tiene menos expectativas para conseguir vivienda debido a la protección que le da la ley, la que ha llegado al extremo de que no sólo se pierda interés por arrendar casas, sino que causa preocupación a arrendadores para el caso de querer dar por terminado un contrato.

El contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación ha sido mutilado pues ya no encuadra en la definición que de contrato hace el Código Civil en su artículo 1792 y en el 1793 que dice así: "Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones"; "Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos."

En el actual contrato de arrendamiento de casas, la voluntad de los contratantes sólo versará sobre arrendar o no, el precio inicial y los plazos y lugar de pago, ya que las condiciones de desarrollo del contrato las establece la ley en el artículo 2445 incisos "A" a "L".

8.- El incluir normas de "orden público e interés social" en la regulación arrendaticia de casas provoca que se presenten contradicciones. Si el inciso "C" del artículo 2448 que otorga el derecho de prórroga al arrendatario es una norma de orden público e interés social, lo que además la hace irrenunciable, y en el artículo 2485 se da la excepción de negar la prórroga de contrato al arrendador que desee habitar la casa, deberá de cualquier modo otorgarse la prórroga por la "supremacia" e incompatibilidad de las normas, a mayor abundamiento, el artículo 9º del Código Civil indica que una ley queda abrogada o derogada por otra posterior que así lo declare expresamente, o que contenga disposiciones total o parcialmente incompatibles con la ley anterior.

9.- Aparentemente se crea el juicio especial en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, pero lo único que se crea son plazos diferentes a los del juicio ordinario, siendo además supletorio éste último respecto de aquel, pero la esencia del juicio es la misma, no cambia, ya que la demanda, contestación, ofrecimiento y desahogo de pruebas así como la misma conciliación se desarrollan de igual manera en el juicio ordinario civil y en el especial de arrendamiento.

10.- Tal vez las reformas a los Códigos Civil y Procesal Civil de 1985 (y siguientes) no se elaboraron en poco tiempo ni sin ser planeadas, pero ello no asegura de ninguna manera que se hayan llevado a cabo de manera correcta, y es que como ya he dicho, es plausible la intención de nuestro legislador de facilitar, a quienes carecen de vivienda, un lugar para habitar, pero el arrendamiento de casas no era ni es una institución que produjera trastornos sociales. Primero se ocasionó una gran

actividad en los recién creados juzgados de arrendamiento inmobiliario, provocando hasta cierto punto que la expedición de justicia se obstaculizara, y mas aún, debido a la gran cantidad de controversias, cada día habrá por esas reformas menos vivienda disponible para arrendar en nuestra ciudad.

11.- Finalmente, por cuanto a la jurisprudencia se refiere, juega un importante papel en la impartición de justicia, y es que ella viene a adaptar nuestras normas a los casos concretos, permitiendo resolverlos y llenando lagunas al mismo tiempo.

BIBLIOGRAFIA

- Alejandre, Juan Antonio, "El Contrato de Arrendamiento de Casas", en Revista Mexicana de Justicia, vol. 3, núm. 3 julio-septiembre de 1985, Editorial Doctrina.
- Arellano García, Carlos, Práctica Forense Civil y Familiar, México, Editorial Porrúa, S.A., séptima edición, 1988.
- Arellano García, Carlos, Práctica Forense del Juicio de Amparo, México, Editorial Porrúa, S.A., cuarta edición, 1988.
- Barahona Israel, Rodrigo, Aspectos Histórico-Sistemáticos del Contrato de Fondos Rústicos en la Experiencia de Algunos Derechos Europeos Occidentales, San José Costa Rica, Editorial Lemann, S.A., 1973.
- Bejarano Sánchez, Manuel, Obligaciones Civiles, México, Editorial Harla, tercera edición, 1984.
- Briseño Sierra, Humberto, "El Decreto Legislativo de Ley Inquilinaria", en Boletín Jurídico, núms. 5 al 6 noviembre a febrero de 1984-85, Edita el Centro de Estudios Fiscales y Legislativos del Consejo Coordinador Empresarial.
- De Pina, Rafael, Diccionario de Derecho, México, Editorial Porrúa, S.A., decimoquinta edición, 1988.
- De Pina, Rafael, Elementos de Derecho Civil Mexicano, Contratos en Particular, vol. IV, México, Editorial Porrúa, S.A., sexta edición, 1986.
- Domínguez del Río, Alfredo, El Contrato de Arrendamiento y su Proyección en Juicio, México, Editorial Porrúa, S.A., 1973.
- Foignet, René, Manual Elemental de Derecho Romano, México, Editorial Cajica, 1980.
- Galindo Garfias, Ignacio, Derecho Civil, México, Editorial Porrúa, S.A., sexta edición, 1983.
- García Barna, Fernando, "Reflexiones para Introducir Reformas a los Códigos Civiles en Materia de Arrendamiento", en Revista Jurídica Veracruzana, vol. 18 núm. 3 julio-septiembre de 1979, Editora del Gobierno de Veracruz.
- García Máynes, Eduardo, Introducción al Estudio del Derecho, México, Editorial Porrúa, S.A., trigésimo cuarta edición, 1982.

- Gómez Lara, Cipriano, Derecho Procesal Civil, México, Editorial Trillas, Tercera edición, 1987.
- Jurisprudencia 1917-1985, "Apéndice al Semanario Judicial de la Federación", edita Mayo Ediciones, México, 1985.
- Margadant S., Guillermo Floris, El Derecho Privado Romano, Como Introducción a la Cultura Jurídica Contemporánea, México, Editorial Esfinge, decimo primera edición, 1982.
- Ortiz Urquidí, Raúl, Oaxaca Cuna de la Codificación Iberoamericana, México, Editorial Porrúa, S.A., 1973.
- Pazos de la Torre, Luis, Los Límites de los impuestos, México, Editorial Diana, primera edición, 1982.
- Pazos de la Torre, Luis, Radiografía de un Gobierno, México, Editorial Diana, primera edición, 1981.
- Pérez Duarte y Noreña, Alicia Elena, "Las Nuevas Relaciones Arrendador-Arrendatario", en Revista Mexicana de Justicia, vol. 3 núm. 3 julio-septiembre de 1985, Editorial Doctrina.
- Petit, Eugéne, Tratado Elemental de Derecho Romano, México, Editorial Epoca, S.A., 1982.
- Planiol, Marcel, Tratado Elemental de Derecho Civil, México, Editorial Cárdenas, 1983.
- Rodríguez Lobato, Raúl, Derecho Fiscal, México, Editorial Harla, segunda edición, 1986.
- Rojina Villegas, Rafael, Compendio de Derecho Civil, Contratos, vol. IV, México, Editorial Porrúa, S.A., decimo novena edición, 1988.
- Zamora y Valencia, Miguel Angel, Contratos Civiles, México, Editorial Porrúa, S.A., tercera edición, 1989.

LEGISLACION CONSULTADA

- Código Civil para el Distrito Federal, edita Miguel Angel Porrúa, S.A., México, 1988.
- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, Editorial Porrúa, S.A., México, 1984
- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, Editorial Porrúa, S.A., México, 1987.

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

Ley de Amparo, Editorial Porrúa, S.A., México, 1989.