



403  
2ej

1970  
10 11 1970

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA  
DE MÉXICO

Escuela Nacional de Estudios Profesionales  
" Aragón "

" EL PROBLEMA ACTUAL DEL ARRENDAMIENTO  
EN MÉXICO "

T E S I S

Que para obtener el Título de :

LICENCIADO EN DERECHO

P r e s e n t a :

Miguel Angel Yonemoto Hernández

**FALLA DE ORIGEN**

San Juan de Aragón, Méx.

1990



## **UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso**

### **DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

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

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

EL PROBLEMA ACTUAL DEL  
ARRENDAMIENTO EN MEXICO

I N D I C E

	Págs.
INTRODUCCION .....	I
CAPITULO 1.- EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	
1.- Definición:.....	1
1.1.- Legal.....	3
1.2.- Doctrinal.....	4
1.3.- Elementos de la definición.....	5
2.- EFECTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....	15
2.1.- Obligaciones que genera:.....	15
a).- Obligaciones del arrendador.....	15
b).- Obligaciones del arrendatario.....	25
3.- IMPORTANCIA:.....	28
3.1.- Jurídica.....	28
3.2.- Económica.....	29
3.3.- Social.....	30
4.- LA FIANZA EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:.....	30
4.1.- Definición.....	30
4.2.- Importancia.....	31
4.3.- Quien está facultado para actuar - - como fiador.....	33
4.4.- Obligaciones del fiador.....	34

## CAPITULO II.- ANTECEDENTES DE LA PROBLEMÁTICA EN EL ARRENDAMIENTO: 36

1.- Derechos Primitivos.....	36
2.- Derecho Romano.....	37
3.- Derecho Civil Alemán.....	41
4.- Derecho Civil Francés.....	42
4.1.- Código Napoleón.....	44
5.- Derecho Español.....	47
6.- Derecho Mexicano.....	48
5.1.- Código Civil de 1870.....	49
6.2.- Código Civil de 1884.....	49
6.3.- Decreto del 10 de Julio de 1942.....	50
6.4.- Decreto del 11 de Febrero de 1946.....	50
6.5.- Decreto del 30 de Diciembre de 1947.....	51
6.6.- Decreto del 24 de Diciembre de 1948.....	51

CAPITULO III.- CAUSAS DEL PROBLEMA ACTUAL DEL ARRENDAMIENTO... 54  
EN MEXICO:

1.- Económicas.....	55
2.- Jurídicas.....	59
3.- Políticas.....	69
4.- Sociales.....	76

CAPITULO IV.- LAS REFORMAS Y ADICIONES A DIVERSAS DISPOSICIONES  
RELACIONADAS CON EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES --  
¿SOLUCIÓN DEFINITIVA A UN PROBLEMA?..... 79

## CONCLUSIONES..... 37

## BIBLIOGRAFIA..... 91

## INTRODUCCION

Es evidente que uno de los elementos básicos complementarios que conforman la existencia del hombre, ha sido y lo será la vivienda, -- siendo los otros dos: el vestido y la alimentación.

Tratándose de una necesidad primordial, la vivienda constituye el núcleo básico fundamental a través del cual, no solo se logra satisfacer el aspecto material, es decir, tener un lugar seguro en donde vivir; sino también, representa la posibilidad de realizar o cumplir otras funciones de índole sociológica, laboral, educativa e inclusive, de diversión.

No obstante la importancia que reviste la vivienda en esos aspectos, la existencia de factores exógenos, tales como el excesivo crecimiento demográfico en sus grados natural y migratorio, así como el -- elevado número de matrimonios, entre otros, ha producido el fenómeno de la escasez de viviendas, lo cual ha provocado que las familias que no cuentan con vivienda propia, solamente tengan acceso a la misma mediante su arrendamiento.

Sin embargo, esta figura jurídica ha entrado en una etapa crítica y bastante difícil en cuanto a su aplicación en nuestro ámbito jurídico, dado el conflicto existente entre arrendadores y arrendatarios en relación a los intereses de cada uno de éstos, conflicto que, en nuestro concepto, ha adquirido un carácter permanente.

En virtud de lo anterior, y a efecto de tener una comprensión nítida y amplia del porqué de la existencia y complejidad de esta problemática, en el presente trabajo se analizarán los siguientes aspectos:

En el capítulo I denominado "El Contrato de Arrendamiento", no so-

lo se hará un breve estudio y recordatorio de esta figura jurídica en cuanto a su definición, elementos y efectos, entre otros; sino también, nos referiremos a la importancia que tiene, en el ámbito jurídico económico, social y político.

Asimismo, se estimó pertinente incluir, dentro de este apartado, un somero análisis de la fianza como elemento accesorio del contrato de arrendamiento, de la que determinaremos el alcance e importancia que tiene con este último.

El Capítulo II se contrae al estudio de los antecedentes de la problemática del arrendamiento de viviendas en la Ciudad de México sin omitir mencionar el Derecho comparado de diversas legislaciones que han servido de base para que nuestro Código Civil en la materia, instrumentara las disposiciones legales respectivas, como apoyo fundamental para regular las relaciones arrendador-arrendatario.

En este Capítulo detectaremos el origen de la problemática objeto de estudio, considerando que no es ni ha sido una cuestión privativa en un sólo país, en virtud de tratarse de una situación de carácter mundial, puesto que el hombre es un ente social y siendo la sociedad un núcleo dinámico, es inmediato el deseo de progreso y una vida mejor, importando la necesidad de realizar cambios económicos, sociales, jurídicos y políticos, con el fin de satisfacer necesidades de diversa índole como lo es el de la vivienda.

No obstante lo anterior, consideramos que esas aspiraciones de mejora en todos los niveles, tienen un costo proporcional, es decir, implica modificaciones a las distintas formas de relaciones ya establecidas, a la creación y establecimiento de nuevas instituciones jurídicas, económicas, políticas y sociales, tal y como se analizarán en los Capítulos III y IV.

Con el sincero deseo de que el presente trabajo constituya, además de la culminación de una etapa importante de mi vida en las aulas escolares, logre, al mismo tiempo, una pequeña pero significativa aportación en favor de nuestro sistema jurídico.

## CAPITULO I

## EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

## 1.- DEFINICION

Previo al estudio de las definiciones que en sus aspectos legal y doctrinal existen en relación al contrato de arrendamiento, es conveniente realizar un breve y somero análisis del origen del cual se deriva la figura jurídica "contrato".

Las constantes relaciones que hasta la fecha han existido y continúan vigentes entre los hombres, han traído como consecuencia, que éstas hayan traspasado de su aspecto natural, es decir, basado en la -- costumbre, a una situación más formal y compleja, traducida en la aparición de mecanismos, sistemas, procedimientos e instituciones tendientes a proteger y regular de la mejor manera posible, tanto jurídica como económicamente, los intereses individuales y sociales de aquéllos.

Así, podemos deducir de esta clase de relaciones la llamada obligación, misma que ha sido definida por la doctrina como "... una relación jurídica por virtud de la cual, un sujeto llamado acreedor, es facultado para exigir de otro sujeto denominado deudor, una prestación o una abstención" [1].

De la obligación referida, invariablemente se producirán efectos

[1] *Rojina Villegas, Rafael; Derecho Civil Mexicano Tomo V, "Obligaciones", Vol. I, Cuarta Edición, Edit. Porrúa, S. A., México, D. F., 1981, pág. 12.*



de derecho que pueden consistir "... en la creación, transmisión, modificación y extinción de obligaciones y derechos..." [2], que, en su conjunto, se llaman hechos jurídicos en el amplio sentido de la expresión, los cuales, a su vez, se dividen en dos categorías: hechos jurídicos (en sentido especial) y actos jurídicos.

De la última clasificación y contrayéndonos a la materia en estudio cabe destacar, a la voluntad como elemento esencial que caracteriza a todo acto jurídico siendo definido éste como "... una manifestación exterior de la voluntad que se hace con el fin de crear, transmitir, modificar o extinguir una obligación o un derecho y que produce el efecto deseado por su autor, porque el derecho sanciona esa voluntad..." [3].

No obstante han existido diversas teorías sobre la importancia -- que tiene la voluntad en la producción de los efectos de derecho, estimamos, existe una dependencia mutua, tanto de la ley como de la voluntad, ya que mientras aquella determina una situación jurídica abstracta o hipótesis normativa, ésta no podrá actualizarse o transformarse en una situación jurídica concreta mientras no se exteriorice a través del acto jurídico. Esta situación permite concluir la inexistencia de esa relación recíproca ley-voluntad, y por lo tanto, no habrá nacimiento ni producción de los efectos de derecho..

Por otra parte, dentro de los actos jurídicos clásicos, en los que podemos encontrar los efectos de derecho, están los contratos y convenios, siendo definidos los primeros, en los términos del artículo 1793 de nuestro Código Civil vigente de la siguiente manera: "Los --

[2] Borja Soriano, Manuel; Teoría General de las Obligaciones, Título Segundo: -- "Hechos y Actos Jurídicos"; Edit. Porrúa, S. A., México, D. F., 1982, Octava Edic., pág. 84.

[3] Idem. ob. cit. págs. 84-85.

convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos"; mientras que el artículo 1792 de dicho ordenamiento legal establece que: "Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transmitir, modificar o extinguir obligaciones".

Al respecto, el maestro Rafael Rojina Villegas, estableció una -- distinción importante en cuanto a las funciones negativa y positiva de estos efectos jurídicos en sentido estricto: "Al contrato se le ha dejado la función positiva, es decir, el acuerdo de voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones, y al convenio en sentido estricto, le corresponde la función negativa de modificar o extinguir esos derechos y obligaciones. El convenio, lato sensu, comprende ambas funciones" (4)

### 1.1 LEGAL

El Código Civil vigente para el Distrito Federal, en su artículo 2398 define al contrato de arrendamiento de la siguiente forma: "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".

Dentro de esta definición, es importante destacar el carácter tem

(4) Rojina Villegas, Rafael; Compendio de Derecho Civil, Tomo IV, "Contratos", Dé cima Edición, Edit. Porrúa, S. A. México, D. F., 1977, pág. 7.

poral que distingue a dicha figura jurídica, al establecer límites máximos de duración cuando se otorgan en arrendamiento bienes inmuebles, considerando el destino de éstos.

"Se fijó el máximo de duración al contrato de arrendamiento para evitar la depreciación que forzosamente sufren en su valor los bienes alquilados por larguísimos plazos, al quedar prácticamente fuera del comercio, porque nadie tiene interés en adquirir bienes que por mucho tiempo han de permanecer en poder de otro" [5]

De lo anterior, podemos deducir el aspecto económico del arrendamiento, pero considerado en un triple aspecto:

- 1°).- El precio que se paga por el uso o goce de una cosa;
- 2°).- El aprovechamiento de una riqueza ya creada y,
- 3°).- La variación en el valor económico de los bienes arrendados; - aspectos que analizaremos detalladamente en los subsecuentes capítulos del presente trabajo.

## 1.2 DOCTRINAL

La doctrina le confiere una importancia muy especial al contrato de arrendamiento, no sólo porque a través de éste se permite el uso o goce temporal de una cosa, sino también, porque se trata de una figura jurídica que constantemente tiene aplicación práctica en nuestra vida diaria como consecuencia de los incesantes cambios sociales que propician, al mismo tiempo, el establecimiento de nuevas formas o vías legales que regulen debidamente esos cambios.

[5] García Téllez, Ignacio; *Motivos, Colaboración y Concordancias del Nuevo Código Civil Mexicano*; Edit. Porrúa, S. A., México, D. F., 1965, págs. 110-111.

Así, el maestro Rafael Rojina Villegas, define al arrendamiento como "... un contrato por virtud del cual, una persona llamada arrendador, concede a otra, llamada arrendatario, el uso y goce de una cosa, mediante el pago de un precio cierto" (6).

Mientras tanto Leopoldo Aguilar Carvajal, lo define como "... - - aquél en virtud del cual, una persona llamada arrendador, concede a otra, llamada arrendatario, el uso y goce de una cosa, en forma temporal, o sólo el uso, mediante el pago de una renta, que es el precio y que debe ser cierto" (7).

Por otra parte, el maestro Rafael de Pina, define al contrato de arrendamiento como "...aquél, en cuya virtud una parte cede a la otra el uso y disfrute temporal de una cosa o derecho mediante un precio cierto" (8).

En términos generales, las definiciones emitidas por la doctrina mexicana, no contemplan distinción alguna por cuanto hace a la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento y a los elementos que lo integran.

### 1.3 ELEMENTOS DE LA DEFINICION

Desde el punto de vista doctrinal, los elementos del contrato de arrendamiento, los podemos clasificar en tres grupos:

- I.- Personales
- II.- Reales
- III.- Formales

- (6) Rojina Villegas Rafael; Derecho Civil Mexicano, Tomo Sexto: "Contratos", Vol. I, Cap. II: "Arrendamiento"; Edit. Porrúa, S. A., México, D. F., 1981, Cuarta edición, pág. 548.
- (7) Aguilar Carvajal, Leopoldo; Contratos Civiles; Cap. VIII: "Contrato de Arrendamiento", Edit. Porrúa, S. A., México, D. F., 1977, pág. 151.
- (8) Pina, Rafael de; Derecho Civil Mexicano, Vol. IV, Contratos en particular, -- Parte 9a., Cap. I: "Contrato de Arrendamiento"; Edit. Porrúa, S. A., México, D. F., 1974, pág. 98.

## I.- PERSONALES

Los elementos personales del contrato de arrendamiento son el -- arrendador y el arrendatario, siendo el primero quien concede el uso o goce temporal de una cosa, y el segundo, el que recibe el uso o goce de dicho bien a cambio de un precio cierto y determinado.

Atendiendo a la importancia de estos elementos, el legislador ha establecido una serie de principios generales con sus respectivas -- excepciones, respecto a la cosa objeto de arrendamiento, tanto para el arrendador como para el arrendatario, inclusive para terceros, identificándose de esta forma la presencia de un elemento de validez del -- contrato: La capacidad.

El artículo 1798 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, dispone: "Son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley"; iniriéndose que tanto para el arrendador como para el arrendatario, se establecen sendos principios generales con sus excepciones, ya sea para dar o recibir en arrendamiento, la naturaleza de los bienes que sean materia del contrato respectivo.

Para el arrendador rige el principio general consistente en la capacidad para dar en arrendamiento, como lo es el caso de las personas que tengan la plena propiedad de los bienes; las que por contrato tengan la facultad de conceder el uso o goce temporal de éstos; las que por virtud de un derecho real están autorizadas para darlos en arrendamiento o las que estén autorizadas por la ley en su calidad de administradores de bienes ajenos.

Tratándose de los propietarios, solamente se exige tengan la plena propiedad de la cosa, ya que esta situación les permite el goce y disposición de la misma con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes. (art. 830 y 2398 C.C.)

Las excepciones aplicables para esta categoría, implican no sólo una limitación al ejercicio de la capacidad de disposición cuando la cosa ha sido dada en arrendamiento, sino también, constituyen una protección a los intereses jurídicos y económicos de terceros, cuando dicha cosa se encuentra sujeta a ciertas circunstancias de hecho o de derecho que impiden su libre disposición, encontrándose, entre esas excepciones, las siguientes:

a).- Cuando el arrendador ya dió en arrendamiento la cosa a una determinada persona, no puede dar en arrendamiento la misma cosa a otra persona por el mismo tiempo. (art. 2446 C.C.).

b).- Cuando la cosa indivisa pertenece a varios propietarios, no puede uno de ellos, sin el consentimiento de la mayoría, dar en arrendamiento dicho bien. (art. 2403 C.C.)

c).- Cuando el arrendamiento se celebra dentro de los sesenta días anteriores a un secuestro judicial que culmina después con la enajenación consiguiente de la cosa en el remate judicial respectivo, el arrendamiento podrá darse por terminado anticipadamente. (art. 2495 C.C.).

d).- Cuando la cosa arrendada está hipotecada, no puede el dueño de ella, sin el consentimiento del acreedor, darla en arrendamiento por un plazo mayor que el de la hipoteca. (art. 2914 C.C.)

En este último caso, si la hipoteca no tiene plazo cierto y ésta recae sobre una finca rústica, no podrá darse en arrendamiento por más de un año, y si se trata de finca urbana, por más de dos meses.

En cuanto a las personas que por contrato están facultadas para celebrar arrendamientos, encontramos, en primer lugar a los mandatarios, quienes sólo podrán concertar el contrato respectivo tomando en cuenta los límites del mandato, por lo que en los términos de los

artículos 2553 y 2554 del Código Civil vigente, se estima que si el mandato es general para administrar bienes, el mandatario está facultado para celebrar toda clase de arrendamientos.

En esta misma categoría se incluyen a los arrendatarios, comodatarios y usufructuarios, requiriéndose en el primero de los casos, la autorización expresa del arrendador para subarrendar, ya que si ésta no se otorga, el arrendatario será responsable solidariamente con los subarrendatarios de los daños y perjuicios que se causen, motivando, además, la rescisión del contrato de arrendamiento. (arts. 2480 y 2489, fracción III C.C.).

Los comodatarios, sólo podrán conceder el uso o goce de la cosa a un tercero con la autorización del comodante, en caso contrario, éste podrá exigir la devolución de la cosa antes de que termine el plazo o uso convenido. (arts. 2500 y 2512 C.C.).

Por lo que respecta a los usufructuarios, como titulares de derechos reales, cuentan con facultades para enajenar, arrendar y gravar su derecho de usufructo, pero todos los contratos que celebren con --ese carácter, terminarán con el usufructo [art. 1002 C.C.], pero tratándose del arrendamiento, el arrendatario está facultado para demandar al arrendador la indemnización de daños y perjuicios, cuando el usufructuario no manifestó su calidad de tal al hacer el arrendamiento, y que por haberse consolidado la propiedad con el usufructo, exige el propietario la desocupación de la finca. (art. 2493 C.C.).

Finalmente, encontramos a los administradores de bienes ajenos -- los cuales por disposición legal están autorizados para dar en arrendamiento los bienes de sus representados, pero con restricciones muy importantes establecidas por el legislador, dado el carácter de interés público que reviste la administración de los bienes de esta naturaleza, identificándose en esta categoría a los que ejercen la patria

potestad, mismos que no podrán celebrar contratos de arrendamiento -- por más de cinco años, ni recibir rentas anticipadas por más de dos años (art. 436, segundo párrafo, C.C.); los tutores tienen prohibido dar en arrendamiento por el mismo tiempo los bienes del incapacitado, sino en caso de necesidad o utilidad, previos el consentimiento del curador y la autoridad judicial (art. 573 C.C.); en cuanto a las restricciones impuestas a los tutores, son aplicables a los representantes del ausente (art. 660 C.C.), y, por último, los albaceas sólo pueden dar en arrendamiento por un año los bienes de la herencia, y en caso de que exceda de ese término, requieren del consentimiento de -- los herederos o de los legatarios, en su caso (art. 1721 C.C.).

Como segundo elemento personal del contrato de arrendamiento encontramos al arrendatario, a quien le es aplicable la capacidad en general para contratar, excepción hecha de determinadas personas a las -- cuales la ley les prohíbe tomar en arrendamiento por razones de interés público.

Así, tenemos al tutor quien en ningún caso, ni aún con licencia judicial puede tomar en arrendamiento los bienes del incapacitado para sí, su mujer, ascendientes, descendientes, hijos o hermanos por consanguinidad o afinidad, en caso contrario, además de importar la nulidad del contrato, será motivo suficiente para ser removido de su cargo. (art. 569 C.C.).

De igual forma, los magistrados, los jueces, los encargados de establecimientos públicos, los funcionarios y cualesquiera otros empleados públicos, tienen prohibido tomar en arrendamiento los bienes que deben arrendarse en los negocios en que intervengan o que con los expresados caracteres administren. (arts. 2404 y 2405 C.C.).



## II. - REALES

Los elementos reales que conforman el contrato de arrendamiento son, la cosa, el precio y el tiempo.

En relación a la cosa, conviene destacar su importancia por tratarse de un concepto amplio para los efectos del arrendamiento, existiendo determinados aspectos y limitaciones en nuestro Código Civil, cuya finalidad es precisar los alcances de dicho elemento en la materia objeto de estudio.

En este sentido, el maestro Rafael Rojina Villegas (9) considera - susceptibles de arrendamiento los derechos reales y los de crédito -- que no son estrictamente personalísimos, encuadrándose en los primeros las ventajas del derecho real de autor o de usufructo (arts. 1002 y 2493 C.C.), mientras que en los derechos de crédito existe la condición de que éstos no se concedan en consideración a las personas.

Por el contrario, no son objeto de arrendamiento las cosas consumibles por el primer uso, toda vez que esta figura jurídica se caracteriza por la restitución de la cosa misma; las cosas prohibidas por la ley, tales como el patrimonio ejidal (arts. 52 y 55 de la Ley Federal de Reforma Agraria); los bienes del Estado que sean administrados por los funcionarios públicos o empleados (art. 2405 C.C.); las cosas no-determinadas o determinables y las que se hallen fuera del comercio - como son los de uso común y los destinados a servicios públicos; los bienes del incapaz no podrán darse en arrendamiento al tutor, sus ascendientes, su mujer o marido, hijos o hermanos por consanguinidad o afinidad (art. 569 C.C.), y, por último, tampoco podrán ser materia -

(9) Cfr; Compendio de Derecho Civil Tomo IV; págs. 216, 217.

de arrendamiento los derechos estrictamente personales como son el -- uso y la habitaci3n. (art. 1051 C.C.).

El precio, como otro de los elementos reales del contrato de arrendamiento, presenta aspectos muy importantes.

Dentro de la materia de las obligaciones, el precio constituye el objeto directo de estas (por parte del arrendatario, es el de pagar el arrendamiento), e indirecto del contrato (consistente en la cosa que debe pagarse).

En cuanto al modo de fijar el precio, se considera debe existir -- proporcionalidad con relaci3n al tiempo, sin embargo, en la pr3ctica no se cumple este principio, debido a la concurrencia de diversas circunstancias, tales como el problema econ3mico y la escasez de viviendas.

El artculo 2399 del C3digo Civil vigente para el Distrito Federal, establece: "La renta o precio del arrendamiento puede consistir en -- una suma de dinero o en cualquiera otra equivalente, con tal que sea cierta y determinada", observ3ndose de esta disposici3n las siguientes caracteristicas:

La existencia de una diferencia esencial entre precio incierto y -- renta indeterminada, ha sido establecida por el maestro Ram3n S3nchez Medal [10] en los siguientes t3rminos: "El precio incierto afecta a -- la existencia del mismo precio, como ocurre, cuando el precio depende de que un negocio arrendado tenga utilidades y participe en ellas el arrendador en un determinado porcentaje como 3nica renta, y, la renta indeterminada afecta s3lo a la cuantificaci3n de la misma y, por-

[10] S3nchez Medal, Ram3n; De los Contratos Civiles; Cap. XII: "Arrendamiento", -- Edit.. Porr3a, S. A., M3xico, D. F., 1982, Sexta edici3n, p3g. 198.

ello, puede darse en el arrendamiento con tal que sea determinable al hacerse exigible; así acontece en algunos arrendamientos en que las partes no fijan el precio en el mismo contrato, sino sólo dan las bases para su determinación cada mes<sup>11</sup>.

Otra característica apreciable en nuestro concepto, consiste en la equivalencia que debe existir entre la renta o precio a pagar, el cual debe ser cierto y determinado (arts. 2398 y 2399 C.C.), y el valor del uso o goce de la cosa, pues considerando el carácter conmutativo del contrato de arrendamiento, en el cual las prestaciones de las partes son ciertas (art. 1838 C.C.), y en el que los provechos y gravámenes son recíprocos, cabe concluir que la desproporción en las prestaciones, será motivo de lesión. (art. 17 C.C.).

Como tercer elemento real del contrato de arrendamiento destaca su carácter temporal, el cual constituye un rasgo muy importante para esta figura jurídica, al prever la Comisión Redactora del Código Civil de 1928 lo siguiente: "Se fijó el máximo de duración al contrato de arrendamiento para evitar la depreciación que forzosamente sufren en su valor los bienes alquilados por larguísimo plazos, al quedar prácticamente fuera del comercio, porque nadie tiene interés en adquirir bienes que por mucho tiempo han de permanecer en poder de otro". (11).

En razón de lo anterior, el párrafo segundo del artículo 2398 del Código Civil vigente, establece como limitación para el arrendamiento de fincas destinadas a habitación por un máximo de diez años; de quince para las destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria, ya que el arrendamiento de

[11] García Téllez, Ignacio; Motivos, Colaboración y Concordancias del Nuevo Código Civil Mexicano, México, 1965, Edit. Porrúa, S. A., pág. 110.

los bienes respectivos, fuera de dichos plazos, además de desvirtuar la naturaleza jurídica del contrato, "... valdría identificarlos como una venta, ya que una propiedad que nunca pudiera recuperarse sería ilógica y desvalorizarla la propiedad inmobiliaria". [12]

Conforme al criterio vertido por la Comisión Redactora del Código Civil de 1928, así como el consecuente establecimiento de la limitación temporal en materia de arrendamiento, se establece la siguiente conclusión: la autonomía de la voluntad de las partes queda restringida a los límites máximos ya precisados, con la finalidad de que no desvirtúe de manera alguna la naturaleza jurídica del contrato.

### III.- FORMALES

Dentro de las características distintivas del contrato de -- de arrendamiento en relación con otros contratos, se desprenden sus -- aspectos consensual y formal, siendo aplicable el primero, en los --- arrendamientos cuyas rentas no excedan de cien pesos anuales (art. -- 2406 C.C.), mientras que su formalidad requiere, para su validez, --- constar por escrito, ya que la "...inobservancia de este requisito -- origina la nulidad relativa del acto, el cual es susceptible de rati- -- ficación, de prescripción, y sólo puede invocarse por ambas partes -- contratantes en este caso". [13]

Dicha formalidad va más allá de su sólo otorgamiento por escrito, pues tratándose de predios rústicos y si la renta excediere de cinco mil pesos anuales, el contrato deberá otorgarse en escritura pública (art. 2407 C.C.); de igual forma, y para que surta efectos contra -- terceros, los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, debe--

[12] Sánchez Meda; ob. cit. pág. 199

[13] Rojas Villegas, Rafael; Derecho Civil Mexicano, Tomo VI, "Contratos", Vol. I, Cuarta edición, Edit. Porrúa, S. A., México, D. F., 1981, pág. 566.

rán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, cuando éstos se otorguen por un periodo mayor de seis años y aquellos en que se hayan hecho anticipos de rentas por más de tres años, (art. 3042, fracción III C.C.).

Asimismo, y dado el carácter de orden público e interés social que actualmente caracteriza al contrato de arrendamiento, especialmente cuando éste se trata de fincas urbanas destinadas a la habitación, se realizaron diversas reformas y adiciones al Código Civil para el Distrito Federal en la materia, destacándose, entre otras, el otorgamiento por escrito de dicho contrato, estableciendo el citado ordenamiento legal en su artículo 2448-F, lo siguiente: "Para los efectos de este capítulo, el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputará al arrendador".

Previo a su reforma, el artículo 958 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, disponía a cargo del arrendador, la exhibición del contrato de arrendamiento con el escrito inicial de la demanda para el ejercicio de cualquiera de las acciones en la materia, ya que la omisión de dicho requisito no daría lugar a las acciones correspondientes.

La rigidez de esta formalidad permitió al legislador analizar detenidamente que en la práctica no siempre se otorgan por escrito -- los arrendamientos de casas-habitación, ya que en algunos casos, se concertan en forma verbal, razón por la cual se consideró conveniente hacer más flexible esta formalidad, procediéndose a reformar el artículo 958 del Código de Procedimientos Civiles, reforma que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 14 de enero de 1987; para quedar en los siguientes términos:

"Art. 958.- Para el ejercicio de cualquiera de las acciones previstas en este título, el arrendador deberá exhibir con su demanda, el contrato correspondiente, en caso de haberse celebrado por escrito".

## 2.- EFECTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

### 2.1 OBLIGACIONES QUE GENERA:

- a) Obligaciones del arrendador
  - b) Obligaciones del arrendatario.
- a) Obligaciones del arrendador.-

Nuestro Código Civil vigente, en su artículo 2412, enumera cinco obligaciones fundamentales a cargo del arrendador, sin embargo, el maestro Rafael Rojina Villegas (14), destaca como fundamentales o -- principales otras cuatro obligaciones que, aunque están precisadas -- en el propio ordenamiento legal, éste no les confiere dichas categorías, no obstante que se encuentran implícitas en la relación arrendador-arrendatario.

Compartiendo el criterio vertido por el destacado jurista, las cuatro obligaciones fundamentales adicionales a cargo del arrendador son: Trasmitir el uso o goce temporal de una cosa; responder de los daños y perjuicios que se causen al arrendatario en caso que el arrendador sufra evicción; pagar las mejoras hechas por el arrendatario y devolverle el saldo que hubiere a su favor al terminar el contrato y, preferir al arrendatario en el nuevo arrendamiento y, en su caso, en la venta del inmueble.

A continuación expondremos brevemente en que consisten todas y -- cada una de las obligaciones a cargo del arrendador.

#### 1a.- Trasmitir el uso o goce temporal de una cosa.-

Conforme a la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento,

(14) Cfr. Rojina Villegas; ob. cit. págs. 593, 602 y 604.

esta obligación debe ser identificada como fundamental o principal, -- pues, considerando su esencia consistente en el otorgamiento del uso o goce temporal de una cosa, está clasificada como una obligación de dar (art. 2011-II C.C.), desprendiéndose de esta situación dos obligaciones distintas aunque ligadas entre sí.

2a.- Entregar la cosa arrendada.-

El cumplimiento de esta obligación no se limita única y exclusivamente a la entrega de la cosa, la cual comprende "...todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido, y si no hubo convenio expreso, para aquél a que por su misma naturaleza estuviere destinada". (art. 2412-II C.C.).

En efecto, para la entrega de la cosa arrendada, se distinguen -- tres requisitos importantes para su cumplimiento, y son, a saber: --- Tiempo, forma y lugar.

En el primero de los casos, el arrendador debe hacer entrega de la cosa en el tiempo convenido, y si no hubiere convenio, luego que el arrendador fuere requerido por el arrendatario (art. 2413 C.C.), -- en este supuesto y tomando en cuenta la naturaleza jurídica de este -- contrato, le es aplicable el contenido de las normas que rigen para -- las obligaciones de dar (art. 2011-II C.C.), excluyéndose, por ende, la regla general relativa a la entrega de la cosa hasta después de los treinta días siguientes de la interpelación que se haga. (art. 2080 -- C.C.),

En cuanto a la forma de entrega, esta "... puede ser real o virtual, en razón de que el arrendatario puede hallarse ya en posesión de la cosa o bien puede que el mismo arrendatario, provisto de un mandato

del arrendador, haber tomado a su cargo el desalojo de un tercero ocupante de la cosa". (15)

Tratándose del lugar de entrega y en el caso de bienes inmuebles, es evidente que por la naturaleza de éstos, dicha entrega deberá hacerse en el lugar de su ubicación, siendo aplicable, la regla general que rige para las obligaciones de pago, contenidas en el artículo 2083 del Código Civil que a la letra dice: "Si el pago consiste en la tradición de un inmueble o en prestaciones relativas al inmueble, deberá hacerse en el lugar donde éste se encuentre".

Cabe destacar el aspecto correlativo existente entre la obligación de pagar la renta, ya que mientras no se haya efectuado dicha entrega, tampoco existirá la obligación de pagar la renta (arts. 2426 y 2429 C.C.)

### 3a.- Reparar la cosa arrendada.-

Dado el carácter de tracto sucesivo del contrato de arrendamiento, se genera a cargo del arrendador la obligación continua y sucesiva de conservar, durante el contrato, la cosa en estado de servir para el uso que sea conforme a la naturaleza de la cosa, realizando para ello todas las reparaciones necesarias (art. 2412-II C.C.), asimismo, el arrendatario a través de prestaciones sucesivas va cumpliendo periódicamente su obligación de dar un equivalente por el uso o goce de la cosa.

Para el cumplimiento de esta obligación, nuestro ordenamiento civil, prevé diversos supuestos en los cuales se determinará el grado de dicho cumplimiento, siendo éstos, los siguientes:

(15) Sánchez Medel; ob. cit. pág. 203.



a).- Cuando el arrendatario no hace del conocimiento oportuno al arrendador de la necesidad de hacer las reparaciones de que se trata.

b).- Cuando el arrendador no efectúa determinadas reparaciones - que le corresponden, no obstante haber sido avisado por el arrendatario.

c).- Cuando el arrendador efectúa las reparaciones después de habersele avisado por el arrendatario la necesidad de ellas.

En el primero de los casos, la omisión de aviso trae como consecuencia que el arrendador no quede obligado a cubrir al arrendatario el reembolso de los gastos que éste hubiere erogado, si procedió por sí mismo a realizar tales reparaciones. Sin embargo, tratándose de reparaciones urgentes que impidan al arrendatario dar el aviso oportuno y éste realiza esas reparaciones, entonces se considera procedente el reembolso de los gastos efectuados, siendo aplicables para tal efecto, las reglas contenidas para la gestión de negocios previstos en los artículos 1896, 1902 y 1904 del Código Civil.

La falta de aviso oportuno motivará a cargo del arrendatario, el pago de los daños y perjuicios que su omisión cause (art. 2415 C.C.), así como tampoco podrá rehusarse a pagar la renta correspondiente si no ofrece las pruebas respectivas que así lo justifiquen (art. 494 C.P.C.).

Tratándose de la abstención u omisión del arrendador de efectuar determinadas reparaciones hechas de su conocimiento por el arrendatario, importa a favor de este último, la facultad de rescindir el contrato, sin necesidad de intervención judicial o, en su caso, promover un juicio sobre el cumplimiento del contrato al arrendador, a fin de que éste sea condenado a ejecutar las reparaciones requeridas y que son a cargo del mismo (art. 2416 C.C.).

Como consecuencia de la falta de oportunidad en las reparaciones, el arrendador estard obligado a pagar al arrendatario los daños y perjuicios que se causen a éste (art. 2417 C.C.).

El aspecto relativo a las reparaciones efectuadas por el arrendador, después de haber sido avisado por el arrendatario de la necesidad de ellas, se caracteriza básicamente por el tiempo que duren las reparaciones; la pérdida a cargo del arrendatario del uso parcial o total de la cosa con motivo de dichas reparaciones; la reducción del pago de la renta o, en su caso, la supresión de esta obligación y, finalmente, la rescisión del contrato de arrendamiento. (art. 2445 C.C.)

En este sentido, es de observarse la existencia de tres opciones a elegir para el arrendatario las cuales en nuestro concepto, constituyen un equilibrio sustancial en relación con el tiempo de duración de las reparaciones a cargo del arrendador, que impidan a aquél el uso y disfrute satisfactoriamente de la cosa arrendada.

A diferencia de las reparaciones importantes o mayores que está obligado a realizar el arrendador para mantener la cosa arrendada en estado de servir para el uso convenido o natural de la misma, el arrendatario, en cambio, tiene a su cargo la obligación de realizar aquellas reparaciones menores o locativas, para arreglar aquellos deterioros de poca importancia que regularmente son causados por aquellas personas que usan la cosa arrendada. (arts. 2444 y 2467 C.C.).

4a.- No alterar la forma de la cosa arrendada, ni intervenir en el uso legítimo de la misma.-

Esta obligación, constituye una obligación de no hacer a cargo del arrendador, prevista en el artículo 2412, fracción III del Código Civil vigente, sin embargo, como excepción, queda facultado el propio arrendador para intervenir en el uso de la cosa, única y exclusivamente para efectuar las reparaciones urgentes e indispensables (arts. --

2412, fracción II y 2415 C.C.), que sean necesarias para que el propio arrendador esté en posibilidad de cumplir con su obligación de -- mantener el bien arrendado en condiciones de prestar el uso convenido o conforme a su naturaleza; intervención que podrá realizarse si per juicio del derecho del arrendatario a no pagar el precio del arrendamiento, a pedir la reducción de ese precio o la rescisión del contrato si la pérdida del uso total o parcial, dura más de dos meses. (arts. 2445, 2490 y 2491 C.C.).

5.- Garantizar el uso o goce pacífico de la cosa arrendada por todo el tiempo del contrato .-

Esta obligación (art. 2412-VI C.C.), está relacionada con las -- perturbaciones de derecho que dimanen de terceros, no quedando comprendidas las vías de hecho de terceros que no aleguen derechos sobre la cosa arrendada (art. 2418 C.C.).

En concordancia con las disposiciones previstas en el Código Civil para el Distrito Federal, el maestro Ramón Sánchez Medel, [15-bis] establece los siguientes supuestos para el cumplimiento de esta obligación:

a).- Cuando un tercero vence al arrendatario en un juicio en que se impugne la validez del arrendamiento, o bien porque se produzca la evicción de la cosa arrendada (arts. 2434 y 2483-VIII C.C.).

b).- Porque el arrendador haya dado la misma cosa en arrendamiento separadamente a dos o más personas y por el mismo tiempo (art. 2446 C.C.).

c).- Cuando el arrendamiento se haya celebrado dentro de los sesenta días anteriores al embargo de la cosa arrendada, que posteriormente fué enajenada en el remate judicial respectivo (art. 2495 C.C.).

d).- Cuando el arrendamiento se hizo por un plazo mayor que el de la hipoteca que gravaba la cosa arrendada (art. 2914 C.C.).

En cualquiera de estos casos, y si en el juicio correspondiente se verifica a cargo del arrendatario la pérdida de una parte de la cosa arrendada, éste tendrá facultad, ya sea, para reclamar una disminución de la renta o la rescisión del contrato y el pago de los daños y perjuicios que sufra (art. 2420 C.C.).

De igual forma, si el arrendatario pierde el uso total de la cosa arrendada a causa de la evicción, el contrato respectivo termina (art. 2483-VIII C.C.), y si el arrendador procedió de mala fe, deberá pagar los daños y perjuicios que se causen al arrendatario.

Por lo que respecta a las perturbaciones de hecho que realicen -- terceros respecto de la cosa arrendada, dichas perturbaciones deben ser enfrentadas por el arrendatario, toda vez que éste, como poseedor derivado de la cosa, tiene la facultad de intentar y hacer valer los interdictos correspondientes para la defensa de dicha posesión, sin perjuicio de cumplir con su obligación de poner en conocimiento al arrendador, a la brevedad posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o abiertamente prepare en la cosa arrendada en caso contrario, será responsable el arrendatario, de pagar los daños y perjuicios que cause con su omisión (arts. 2418 y 2419 C.C.).

6a.- Responder por los defectos o vicios ocultos de la cosa arrendada.-

Conforme al artículo 2412, fracción V del Código Civil, para que exista responsabilidad a cargo del arrendador por defectos o vicios ocultos de la cosa arrendada, es necesario se reúnan los, siguientes requisitos:

- a).- Los vicios o defectos deben ser ocultos, es decir, no se manifiesten a la vista.
- b).- Que existan antes de la celebración del contrato o sobrevengan en el curso del mismo, sin responsabilidad del arrendatario.
- c).- Que hagan impropia la cosa arrendada para el uso convenido o natural de la misma.

De la existencia de vicios ocultos en la cosa arrendada, destaca la ausencia de interdependencia en las obligaciones recíprocas, es decir, entre el uso o goce de la cosa y el precio que se paga por -- ello, originándose una desproporción entre una y otra contraprestación y los consecuentes daños y perjuicios a cargo del arrendatario [art. 2412-V C.C.], excepto cuando éste tuvo conocimiento de los vicios o defectos de la cosa antes de celebrar el contrato [art. 2421 - C.C.).

Por otra parte, dentro del grupo de las obligaciones adicionales a cargo del arrendador, encontramos las siguientes:

7a.- Responder de los daños y perjuicios que se causen al arrendatario en caso de que el arrendador sufra evicción.-

La evicción se verifica cuando el que adquirió una cosa fuere privado del todo o parte de ella por sentencia que cause ejecutoria, en razón de algún derecho anterior a la adquisición [art. 2119 C.C.).

Además de ser aplicable a los contratos traslativos de dominio, - el legislador, acertadamente consideró conveniente y necesario extender los efectos de la evicción al contrato de arrendamiento, pues al obtener un tercero la restitución de la cosa arrendada, se priva al arrendatario del uso y goce de ésta.

Como complemento de esta obligación, nos remitiremos a la identificada como garantía por el uso o goce pacífico de la cosa arrendada, mencionada en la 5a. obligación de este grupo.

8a.- Pagar las mejoras hechas por el arrendatario y devolverle el saldo que hubiere a su favor al término del contrato.-

Para un adecuado uso y goce de la cosa arrendada, puede el arrendatario efectuar mejoras a ésta, con el propósito de obtener una utilidad satisfactoria conforme al destino o naturaleza de la misma, pero con la obligación de restablecer la cosa al estado en que la recibió al momento de devolverla. (arts. 2441 y 2442 C.C.).

Existen dos casos de excepción a través de los cuales el arrendatario no puede hacer mejoras en la cosa arrendada:

a).- Cuando se traten de mejoras de tal manera importantes que varíen la forma de la cosa arrendada o pongan a ésta en peligro de -- destrucción o deterioro.

b).- Cuando en el contrato de arrendamiento, expresamente se haya prohibido al arrendatario a realizar toda clase de mejoras en la cosa arrendada.

De acuerdo a estas excepciones, el arrendatario no tiene derecho a reembolso, sin embargo, el legislador estableció en el artículo --- 2423 del Código Civil, la obligación del arrendador de reembolsar al arrendatario el importe de las obras realizadas en la cosa arrendada, en los siguientes casos:

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

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

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

Considerando los dos últimos casos, estimamos como ineludible la obligación del arrendador de reembolsar al arrendatario las mejoras efectuadas por este último en la cosa arrendada (art. 2424 C.C.), - - pues, independientemente de la forma de terminación del arrendamiento prevista en los dos casos en estudio, el arrendatario, además de no gozar o disfrutar por el tiempo necesario de las mejoras que realizó, se evita de esta forma, la actuación dolosa del arrendador consistente en eludir la responsabilidad de reembolso a su cargo.

9a.- Preferir al arrendatario en el nuevo arrendamiento y, en su caso, en la venta del inmueble.-

El artículo 2447 del Código Civil, dispone: "En los arrendamientos que han durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene este derecho, si está al corriente en el pago de la renta, a que, en igualdad de -- condiciones se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento de la finca. También gozará del derecho del tanto si el propietario quiere vender la finca arrendada, aplicándose en lo conducente lo dispuesto en los artículos 2304 y 2305".

Esta obligación de preferencia, ha sido objeto de adición en -- nuestro Código Civil, en los casos de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, mediante la exigencia de una sola condición: que el arrendatario esté al corriente en el pago de la renta, - quedando por lo tanto, el adicionado artículo 2448-I del referido ordenamiento legal, en los términos siguientes: "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".

De igual forma, se observa una nueva modalidad para el ejercicio del derecho del tanto, ya que además de establecerse el procedimiento respectivo, el incumplimiento de esta obligación por parte del arrendador no se sanciona con el pago de daños y perjuicios, sino con la nulidad de la compra-venta del inmueble, cuya acción corresponde citar al arrendatario en un plazo de seis meses contados a partir de que este tuvo conocimiento de la realización del contrato. (art. 2448-J, fracción VI C.C.).

b).- Obligaciones del arrendatario.-

1a. Satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos.-

Esta es la primera y principal obligación a cargo del arrendatario prevista en la fracción I del artículo 2425 del Código Civil vigente, la cual se caracteriza como la contraprestación fundamental -- por el uso de la cosa, ya que aquella no se causará o se suspenderá -- su cumplimiento, en su caso, ya sea cuando no se reciba la cosa arrendada o se impida el uso o goce total o parcial de ésta. (arts. 2426, 2431, 2434 y 2445 C.C.)

En los casos de arrendamiento de fincas destinadas a la habitación, el arrendatario está obligado a pagar la renta en los plazos -- convenidos, y a falta de convenio, por meses vencidos. (art. 2448-E-C.C.)

Asimismo, al señalar dicha disposición que el pago de la renta no se causará, sino desde el día en que el arrendatario reciba el -- inmueble objeto del contrato, consideramos esta condicionante como un principio elemental consagrado por la equidad de las contrapres-



taciones recíprocas que deben darse las partes. (art. 1836 C.C.).

En cuanto al lugar de pago de la renta, si las partes omitieron señalar esta circunstancia en el contrato, la ley la sufre al establecer que esta obligación se cubrirá en la casa-habitación o despacho del arrendatario. (art. 2427 C.C.).

Si durante la vigencia del contrato, el arrendatario se encuentra impedido para usar en forma total o parcial la cosa durante cierto tiempo, se dispensa a éste la facultad de solicitar la reducción de la renta o no pagarla, en los supuestos siguientes:

a).- En caso de evicción parcial o total de la cosa arrendada. (arts. 2420 y 2434 C.C.).

b).- Cuando la privación del uso proviene de caso fortuito o --- fuerza mayor. (arts. 2431 y 2432 C.C.).

c).- Cuando se prive total o parcialmente del uso de la cosa por causa de reparaciones. (art. 2445 C.C.).

Cuando la privación fuere parcial, el arrendatario tendrá derecho a pedir una reducción en la renta; o no pagarla si el impedimento es total, e inclusive, rescindir el contrato.

Tratándose de exactitud en el modo de pago, el arrendatario no -- puede hacer pagos parciales, y respecto a la substancia, el arrendatario debe entregar exactamente el precio convenido, sea en dinero, o la cosa equivalente determinada. (art. 2430 C.C.)

2a.- Responsabilidad del arrendatario por hechos de terceras personas.-

El arrendatario, como deudor de la cosa, debe conservarla en buen estado y devolverla al concluir el arrendamiento, de lo contrario, se-

es responsable de los daños y perjuicios que ésta sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios -- (art. 2425-II C.C.). Este principio obedece a que, frente al arrendador, el único obligado es el arrendatario, por ser este último quien ha autorizado a dichas personas a usar la cosa arrendada.

3a.- Servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a su naturaleza y destino.-

Esta obligación, prevista en la fracción III del artículo 2425 - de nuestro Código Civil, tiene como significado la determinación de la cosa, ya sea por acuerdo de las partes, al otorgarse el contrato, o bien, conforme a su naturaleza.

La intención del arrendatario en el sentido de variar la forma de la cosa arrendada, sólo es procedente si el arrendador, expresamente autoriza tal acción, en caso contrario, el arrendatario deberá al -- tiempo de devolverla, restablecerla al estado en que la recibió y responder de los daños y perjuicios que se causen. (art. 2441 C.C.)

La ley faculta al arrendador para rescindir el contrato, cuando el arrendatario usare la cosa para una finalidad u objeto diverso -- conforme al convenido o de acuerdo a su naturaleza o destino (art. - 2489 II C.C.)

4a. Restituir la cosa arrendada al terminar el contrato.-

Como el arrendamiento implica solamente el uso o goce temporal de una cosa, es de concluirse que al término del contrato, el arrendatario deberá devolver al arrendador la cosa materia del mismo (arts. 2429, 2441 y 2442 C.C.), traduciendo este aspecto en una obligación de dar, a la cual le son aplicables las reglas generales para las -- obligaciones de esta naturaleza, pues la prestación de cosa, puede -

puede consistir, entre otras, en la restitución de cosa ajena. (art. 2011-111 C.C.).

### 3.- IMPORTANCIA

#### 3.1.- JURÍDICA

El contrato de arrendamiento tiene una importancia significativa - desde el punto de vista jurídico al ser reguladas las diversas situaciones de hecho y de derecho que se generan durante su ejecución.

Dicha regulación es consecuencia inmediata del incremento en las necesidades de diversos satisfactores, entre ellos, la vivienda, lo - cual ha propiciado la instrumentación de nuevas formas o vías de derecho, máxime si el acceso a este satisfactor se realiza a través del - contrato de arrendamiento.

En este sentido, el legislador no se ha limitado únicamente a pro- curar la equidad en las relaciones entre arrendadores y arrendatarios, sino también, ha prestado especial atención a los bienes sujetos a la materia, así como a los terceros cuya intervención es directa e indi- recta en dicho acto jurídico, con la finalidad de no desvirtuar su na- turaleza jurídica.

Con el propósito de evitar se continúen lesionando los intereses jurídicos y económicos de los arrendatarios, el arrendamiento de vi- viendas ha adquirido un carácter especial mediante las diversas re- formas, adiciones y derogaciones a distintas disposiciones relaciona- das con la materia, destacando entre estas, el Código Civil para el Distrito Federal, el cual en su artículo 2448, señala: " Las disposi- ciones 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".

### 3.2.- ECONOMICA

Con la celebración de un contrato de arrendamiento, es incuestionable reconocer, se generen beneficios económicos, tanto para el arrendador como para el arrendatario.

En efecto, el artículo 2398 del Código Civil dispone: "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".

En este sentido, es aplicable el carácter bilateral y oneroso - del contrato de arrendamiento" ... porque engendra derechos y obligaciones recíprocas, es decir, concesión del uso o goce de una cosa y - el pago de un precio. Es oneroso porque impone provechos y gravámenes para ambas partes, respectivamente. En el arrendamiento, el arrendador tiene el provecho de la renta y el gravamen de conceder el uso o goce de la cosa, y el arrendatario tiene el provecho del uso o goce de la cosa y el gravamen de pagar una renta" (16)

De esta dualidad económica, se desprende a favor del arrendatario el aprovechamiento temporal de una riqueza ya creada, siendo, en este caso, el inmueble que ocupa, riqueza, cuya fuente proviene no - sólo del valor económico de la tierra o espacio sobre el que está - construido el inmueble, sino también, de los elementos materiales, humanos y financieros que fueron empleados para la construcción de ese bien; mientras para el propietario del mismo quien actúa como -- arrendador, procurador, con este carácter, además de amortizar la inversión realizada, mediante las rentas fijadas, obtener, a través de

(16) *Rojlra Villegas Rafael*; ob. cit. *Compendio de Derecho Civil*, Tomo IV; pdg. 215.

Estas, la máxima ganancia posible en tanto ejerza esta actividad.

La importancia económica del arrendamiento de viviendas, es aún más notable, pues su ejercicio propicia la generación de impuestos, lo cual para el Estado, representa ingresos oportunos, necesarios y complementarios que le permitan la posibilidad de realizar diversos programas a su cargo.

### 3.3.- SOCIAL

En términos generales, los efectos sociales generados por el arrendamiento de viviendas son motivo de especial interés para los agentes involucrados en la materia.

Para el Estado constituye un compromiso permanente e ineludible, el impulso y apoyo a las personas físicas y morales que ejerzan esta actividad, por tratarse de grupos cuyas acciones son un auxilio complementario en la satisfacción de las necesidades de vivienda; sin embargo, su notoria escasez y enorme demanda, aunadas a los escasos recursos financieros del Estado, dificultan a éste cumplir, en la medida de lo posible, con los programas de índole habitacional, educativo y transporte público, entre otros.

En cuanto a los arrendatarios, es de vital importancia contar con un satisfactor tan importante como lo es la vivienda, pues ésta no sólo implica la protección contra los elementos de la naturaleza, sino también, significa la seguridad de sentar las bases necesarias para un adecuado desarrollo armónico en sus aspectos psicológico, social y económico.

## 4.- LA FIANZA EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

### 4.1.-DEFINICION

El Código Civil para el Distrito Federal, en su artículo 2794, -

define a la fianza como "... un contrato por el cual una persona se compromete a pagar por el deudor si éste no lo hace".

La doctrina ha considerado pertinente precisar el contenido de esta definición, con la finalidad de identificar claramente los elementos constitutivos de esta figura jurídica.

El maestro Rafael Rojina Villegas, define a la fianza como "... un contrato accesorio, por el cual una persona se compromete con el acreedor, a pagar por el deudor, la misma prestación o una equivalente o inferior, en igual o distinta especie, si éste no lo hace" (17).

Por otra parte, Clemente de Diego expresa: "El contrato de fianza es aquél por el cual una tercera persona, distinta del acreedor y del deudor, se obliga al cumplimiento de una obligación principal, subsidiariamente, es decir, cuando, el deudor o fiador anterior no la cumplen" (18).

De las definiciones transcritas, se desprende como rasgo distintivo de la fianza, su carácter accesorio, ya que como medio para garantizar el cumplimiento de una obligación principal, invariablemente que la no realización de ésta, origina la ejecución de la fianza, en los casos en que haya sido otorgada.

#### 4.2. IMPORTANCIA

El contrato de fianza fue motivo de especial atención por la Comisión Redactora del Código Civil de 1928, al expresar en su Exposición de Motivos: "En el contrato de fianza se tuvo particular empeño

(17) Rojina Villegas Rafael; Compendio de Derecho Civil, Tomo IV, "La Fianza"; -- pág. 328.

(18) Citado por Rafael de Pina, en su obra: Derecho Civil Mexicano, Tomo IV, Contratos, parte VI, Cap. II: "Contratos de Fianza"; Edit. Porrúa, S.A., México, D.F., 1974, pág. 249.

en corregir el abuso de los acreedores que, deseosos de garantizar -- ilimitadamente sus derechos, privan al fiador de las prerrogativas -- que la ley concede, mediante la imposición de renunciaciones" (19).

"Entre otras reformas que se hicieron a este contrato, haremos -- mención de dos: para ser fiador sólo se exige tener bienes raíces inscritos en el Registro Público de la Propiedad por un valor que garantice suficientemente la obligación contratada, (art. 2850) suprimiendo se los otros requisitos que actualmente establece el código.

A fin de que las fianzas legales o judiciales fueran eficaces, - se dispuso que los bienes raíces especialmente señalados para responder de las obligaciones de esa clase de fiadores no puedan enajenarse, ni gravarse, mientras que la fianza subsista, y para ese efecto se dispuso que de la fianza y su cancelación se tomara razón al margen de -- las inscripciones de propiedad de los bienes designados para garantizarla" (20).

Tratándose de las obligaciones a plazo o de prestación periódica, el artículo 2803 del Código Civil, faculta al acreedor para exigir -- fianza, aún cuando en el contrato no se haya constituido, para el caso de que después de celebrado éste, el deudor sufra menoscabo en sus bienes o pretende ausentarse del lugar en que debe hacerse el pago, - sin embargo, y en los casos de arrendamiento de viviendas, dicho ordenamiento legal en su artículo 2448-K, primer párrafo, establece una -- condición a esa facultad del acreedor, al señalar: "El propietario no puede rehusar como fiador a una persona que reúna los requisitos exigidos por la ley para que sea fiador".

(19) Código Civil para el Distrito Federal. "Motivos del Código Civil", 55a. Edic., Edit. Porrúa, S. A., 1986, pág. 37.

(20) Código Civil; pág. 37.

No obstante las reformas hechas en materia de arrendamiento, es común observar en la práctica, cierta actitud de los arrendadores al condicionar el uso o goce temporal de una vivienda, exigiendo a los posibles arrendatarios, no sólo la presentación de un fiador, sino también, el otorgamiento de un depósito en efectivo equivalente a dos meses de renta por lo menos.

La exigencia de esta última garantía se deriva de la actual crisis moral imperante en nuestra sociedad, y cuya consecuencia inmediata es la falta de confianza en el crédito personal para asegurar el cumplimiento de una obligación.

"Valverde, ocupándose de la fianza, afirmó que este contrato iba perdiendo importancia, porque, como garantía, es inferior a las reales, y como contrato accesorio tiene el inconveniente de resultar para el fiador un contrato inseguro, casi un contrato aleatorio, por lo cual cada vez es menos usado, más limitado en la vida civil y -añadido- por su puesto que sería amparado con el tiempo únicamente por el Derecho Mercantil" (21).

En términos generales, la importancia esencial de la fianza en el arrendamiento de viviendas, está basada en el cumplimiento de las obligaciones a cargo del arrendatario derivadas del contrato, así como el debido cuidado y diligencia en la conservación de la cosa por el propio arrendatario durante la vigencia del contrato.

#### 4.3.- QUIEN ESTA FACULTADO PARA ACTUAR COMO FIADOR

En los términos del artículo 2802 del Código Civil vigente, es--

(21) Citado por Piña Rafael de; ob. cit. pág. 248.



tan facultados para actuar como fiadores, las personas que tengan -- capacidad para obligarse y bienes suficientes para responder de la -- obligación a garantizar.

De lo anterior, se desprende la existencia de una doble capacidad: jurídica y económica.

En ambos casos, rigen las reglas generales para quienes pueden -- disponer de sus bienes y, en consecuencia, que se traten de personas no exceptuadas por la ley para contratar, debiendo tener, además, bienes suficientes para responder de la obligación contratada.

En materia de arrendamiento, estimamos fundamentales dichos requisitos en cuanto a su exigibilidad por parte del arrendador, pues -- su finalidad está orientada a encontrar una sólida garantía para ejercer las acciones que a su favor procedan, en caso de incumplimiento -- de las obligaciones generadas a cargo del arrendatario con motivo del contrato respectivo.

#### 4.4.- OBLIGACIONES DEL FIADOR

La única y principal obligación del fiador es la de pagar por -- el deudor principal si éste no lo hace [art. 2794 CC]. Por esta razón y tratándose del arrendamiento de viviendas, la omisión del arrendatario de pagar las rentas adeudadas, no significa el ejercicio inmediato, por el arrendador, de la acción de los pagos pendientes en contra del fiador, sino que, es menester reconvenir primeramente al deudor y se haga la excusión de los bienes de éste (art. 2814 CC).

Lamentablemente, el respeto a esta regla no existe en la materia en estudio por parte de los arrendadores, quienes para asegurar -- cualquier incumplimiento de las obligaciones a cargo del arrendatario

y evitar la excusión de los bienes de éste, obligan a los fiadores a renunciar a los beneficios de orden y excusión, propiciando no sólo una desventaja jurídica y económica para éstos, sino también, dá origen a la obligación de pagar inmediatamente la deuda principal, causándose a los propios fiadores, perjuicios económicos.

## CAPITULO II ANTECEDENTES DE LA PROBLEMÁTICA EN EL ARRENDAMIENTO

Seguir el principio general, basado en la búsqueda de los antecedentes más remotos de los diversos aspectos de la vida humana que influyen sobre el comportamiento del hombre como ente social, tiene como propósito fundamental, encontrar no sólo las causas del origen de esos aspectos, sino también, analizar su proceso de desarrollo y el grado de funcionamiento dentro de la sociedad.

Desglosar los puntos más importantes del origen y evolución del arrendamiento de viviendas, significa la posibilidad de tener un conocimiento más preciso sobre el contenido de esta figura jurídica, - que permita lograr una comprensión clara, no sólo en cuanto a su desarrollo, sino también, en cuanto a la problemática en la que se encuentra inmersa actualmente.

Para los fines que anteceden, haremos un breve análisis sobre - los antecedentes históricos, así como del Código Civil para el Distrito Federal y el Derecho Comparado, destacando únicamente los aspectos más relevantes que han sido determinantes en el desarrollo de esta - figura jurídica.

### 1.- DERECHOS PRIMITIVOS

En las épocas primitivas, el arrendamiento de inmuebles no era conocido, toda vez que cada tribu o familia habitaba su domus, así - como también explotaban su heredium o las tierras del clan.

La convivencia, la ayuda recíproca y desinteresada que se procuraban los miembros de la tribu, propició, entre éstos, el préstamo-

gratuito de ciertos elementos mobiliarios, tales como esclavos, carretas, animales de tiro, instrumentos agrícolas, entre otros, para la realización de labores, especialmente agrícolas.

"En épocas remotas, el arrendamiento de inmuebles tenía mínima importancia, puesto que cada jefe de familia contaba con su propio terreno, por lo que la propiedad perteneció al pueblo, convirtiéndose después en propiedad privada por concesión del Estado, en el que el jefe de familia instalaba su propio domicilio y se dedicaba a cultivar la tierra y a cuidar de sus ganados en unión de toda su familia". (22).

Por otra parte, y siendo la actividad primordial de aquella época la agricultura, solamente se conocía el arrendamiento de semovientes, conformados por las bestias de carga o de tiro, pues éstos representaban la fuente principal para el ejercicio de esta actividad, pero, por su alto costo, no era posible su adquisición, quedando los paterfamilias, por lo tanto, con la única opción de conseguirlos alquilados.

## 2.- DERECHO ROMANO

La aparición, desarrollo y reglamentación del arrendamiento de inmuebles, tuvo lugar en Roma después de las Guerras Púnicas, siendo factores determinantes: las conquistas, el comercio, la afluencia de extranjeros y la emancipación de los esclavos, entre otros.

Cabe destacar como un hecho importante, el carácter lucrativo con el que se empezó a revestir el arrendamiento de cosas, es decir,

(22) CUC: Manual de Instituciones Jurídicas Romanas; citado por Mazeaud en su obra: Lecciones de Derecho Civil; Los principales contratos: "Arrendamiento de cosas"; Parte tercera, Vol. IV, Edit. EJEA, Buenos Aires, 1974, pág. 61.

cuando"... la población inestable y pobre no podía adquirir cosas; se alojaba en el último piso de las casas familiares, para luego encontrar asilo en las insulae, que eran casas de renta construidas por los romanos ricos.

Los capitales encontraban así, una inversión segura, mientras -- que las personas menos afortunadas hallaban alojamiento seguro". (23)

En el Derecho Romano, se definía 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, me diante una remuneración en dinero llamada merces.

El que se obliga a suministrar la cosa o trabajo es el locator, ya que este hace un locatio y tiene contra la otra parte la acción - locati o exlocato.

El que debe el precio del alquiler o merces, se le conoce con - el nombre de conductor; hace una "conductio" y puede ejercitar contra el locator la acción conductio o exconductio" (24).

Peña Guzmán (25) ha destacado la aplicación de las reglas de la compraventa al contrato de locación en razón de la ausencia de un mé todo adecuado, así como de normas específicas, que impidieran identificar el arrendamiento de viviendas como una figura independiente, con su definición y elementos propios.

(23) Mazzaud; ob.cit. pág. 61

(24) PETIT, EUGENE; Tratado Elemental de Derecho Romano; 2a. parte, Cap. I, Secc. - IV, Edit. Epoca, S.A., México, D.F., México, D.F., 1977, páq. 401.

(25) Cfr; Peña Guzmán, Luis Alberto; Derecho Romano, Título XIV, Cap. I: El contrato: "La Locación" Edit. Tipográfica Editora Argentina (TEA), Buenos Aires, --- 1966, pág. 319-327.

En este sentido, en Roma el contrato de locación tenía una aplicación amplia, pues, además de la *locatio conductio rei* (arrendamiento de cosas), comprendía también la *locatio conductio operarum* (arrendamiento de servicios) y la *locatio conductio operis* (arrendamiento de obra determinada), toda vez que "... lo fundamental en el contrato de locación era la circunstancia de que en todos los supuestos se daba en arriendo algo, sea una cosa, sea la ejecución de una obra, sea el trabajo de una persona" (26)

La base fundamental de la *locatio conductio rei* era el consentimiento, el cual recala sobre la cosa y el precio, considerados como elementos esenciales del arrendamiento, destacando de manera importante el escrito para formalizar el compromiso, el cual se caracterizó como medio de prueba.

En esta figura jurídica, ya se identificaban como puntos importantes la certeza y seriedad en el precio, debiendo consistir este último en dinero, excepto en especie cuando se tratara del arrendamiento de un fundo de tierra.

Asimismo, como obligaciones principales del arrendador, destacaban la de entregar la cosa arrendada con sus accesorios; procurar el uso y disfrute de la cosa arrendada; garantizar al arrendatario tanto por la evicción como por los vicios o defectos ocultos; restituir a éste de los gastos necesarios que hubiere realizado para la conservación de la cosa arrendada, así como indemnizarlo en caso de enajenación del inmueble.

En cuanto a las obligaciones del arrendatario se citaban, entre

(26) Peña Guzmán, ob. cit. pág. 327.

otras, la de pagar el arrendamiento en el tiempo y lugar convenidos; usar y gozar de la cosa conforme a lo pactado, ya que en caso contrario, incurría en *furtum usus*, y devolver la cosa arrendada en el estado en que la recibió.

Finalmente, en el Derecho Romano, se estableció la terminación del arrendamiento por diferentes causas, tales como: la expiración del tiempo convenido, el mutuo consentimiento, terminación de pleno derecho o pérdida de la cosa arrendada y a petición del arrendador o del arrendatario.

Por lo que se refiere a la *locatio conductio operarum*, que se estima es el antecedente del actual contrato de prestación de servicios, consistía en "... la especie de locación por la que el locator se --- obligaba a trabajar o a prestar determinados servicios al locatario --- mediante el pago de un precio.

El locator (*locator operarum*), era quien debía realizar los trabajos, teniendo a su favor la *actio locati*, para exigir el pago del precio; en tanto que el locatario (*conductor operarum*), era la persona obligada a retribuir los trabajos, contando con la *actio conducti* para exigir el cumplimiento de las obligaciones que competían a la otra parte" [27].

En esta categoría no estaban incluidas las llamadas profesiones Liberales (Médicos, Abogados, entre otras), precisamente por su dificultad para ser valuadas en dinero, "... sin embargo, estas personas --- podían recibir una remuneración denominada desde entonces y hasta --- nuestros días: "honorarios" [28]

[27] Castán Tobeñas, José; *Derecho Civil Español Común y Foral: Derecho de Obligaciones, Contratos Traslativos de Uso y Disfrute: Arrendamiento*; Instituto --- Editorial Reus, Madrid 1969, pág. 325-326.

[28] Petit Eugene; *ob. cit.*; pág. 404.

Finalmente, "... la locatio conductio operis era la especie de locación por la que una persona se comprometa a realizar una obra o un trabajo determinado, mediante el pago de un precio en dinero.

Se llama locator al que entrega una cosa y conductor al que debe ejecutar el trabajo" [29].

### 3.- DERECHO ALEMÁN

Para el Derecho Civil Alemán, el término arrendamiento comprende diversos aspectos, "... ya sea para el uso de una cosa, para percibir los frutos naturales o civiles, para la realización de un servicio o de trabajo (contrato de servicios), así como para la ejecución de una obra (contrato de empresa)". [30].

Como una de las formas de arrendamiento a que se ha hecho alusión en el párrafo que antecede, el artículo 535 del Código Civil Alemán dispone: "Por el contrato de arrendamiento de uso, el arrendador se obliga a conceder al arrendatario el uso de la cosa arrendada durante el tiempo del arrendamiento. El arrendatario está obligado a satisfacer al arrendador el alquiler estipulado".

Como características principales del contrato de arrendamiento de cosas en el Derecho Civil Alemán, encontramos, entre otros: la existencia de un derecho de prenda a favor del arrendador, respecto de los bienes del arrendatario, en caso de que este último no cumpla con las obligaciones contraídas (arts. 559 a 562 C.C.A.), lo cual permite establecer que por este motivo no se contempla la exigencia-

[29] Petit Eugene, ob. cit; pág. 405

[30] LOEWENWARTER, VICTOR; Derecho Civil Alemán, Código Civil Alemán, Tomo 1: -- "Contratos principales de alquiler"; Prensas de la Universidad de Chile, -- 1935, pág. 252.



de un fiador, ni el otorgamiento de cierta cantidad en efectivo; la obligación del arrendador de indemnizar al arrendatario de los gastos necesarios que éste haya realizado en la cosa, o en caso contrario, - el propio arrendatario está facultado para retirar cualquier instalación que haya hecho sobre la cosa arrendada [art. 547 C.C.A.]; la facultad del arrendador de exigir a su favor como indemnización el alquiler pactado, si después de terminado el arrendamiento, el arrendatario no restituye la cosa [art. 557]; las pretensiones de indemnización, que tanto el arrendador como el arrendatario hagan valer, ya sea a causa de modificaciones o menoscabos hechas a la cosa o por el retiro de una instalación, respectivamente [art. 558]; el contrato de arrendamiento deberá otorgarse por escrito cuando exceda de un año, - aclarando que la falta de esta formalidad se considera por tiempo indeterminado [art. 556 C.C.A.]; de igual forma, se permite, el arrendamiento por un término de 30 años [art. 567 C.C.A.], lo cual consideramos equivale ya a una enajenación de la cosa arrendada.

#### 4.- DERECHO CIVIL FRANCÉS

El desarrollo del arrendamiento ha tenido importantes repercusiones en la legislación civil francesa, generando cambios esenciales y definitivos en esta figura jurídica, sirviendo de modelo al Derecho Civil Mexicano para elaborar su propia legislación en la materia con características propias y definidas.

La perpetuidad del arrendamiento vigente durante el feudalismo, - fue la característica principal de dicha figura jurídica en aquella época, sin embargo, a partir de la Revolución Francesa, tal perpetuidad "... fue condenada por los revolucionarios franceses (Ley del 18 y 19 de diciembre de 1790) y por los redactores del Código Civil [art. 1790"... durante cierto tiempo:..")], al igual que estaba prohibida la perpetuidad del arrendamiento de servicios [art. 1780, por temor a un

retorno a las reglas feudales" (31).

Destaca en esta legislación, la plena libertad contractual - otorgada a arrendadores y arrendatarios, con la finalidad de permitir que éstos manifiesten la esencia de sus voluntades en la formación -- del contrato, sin embargo, esa libertad tuvo una restricción notable-- después de la Primera Guerra Mundial, originándose, entre las consecuencias de ésta, la escasez de viviendas a raíz de la masiva destrucción de edificios que eran arrendados.

La intervención del legislador francés respecto a la limitación a la libertad contractual, sentó las bases para el surgimiento no sólo de una posición, sino de una situación de carácter universal, pues, la prohibición de aumentar el precio de los arrendamientos, así como la negativa de que los propietarios de los inmuebles arrendados tengan en cuenta la pérdida del poder adquisitivo de la moneda, propició por parte de éstos "... la imposibilidad de efectuar las obras de conservación necesarias, mientras que los capitales no se invierten ya - en la construcción de casas de renta" (32).

El retorno a la libertad de precios para el arrendamiento de viviendas, estima la doctrina francesa (33), crearla las condiciones -- económicas favorables para que los arrendadores estén en la posibilidad de reparar sus inmuebles, así como también darla margen a la inversión de nuevas capitales a esta actividad.

(31) Mazeaud; ob. cit. pág. 7.

(32) Mazeaud; ob. cit. pág. 8.

(33) Cfr.; Mazeaud; ob. cit. pág. 8.

#### 4.1.- CODIGO NAPOLEON

La legislación civil francesa contempla interesantes aspectos en materia de arrendamiento, citándose, entre otros, los siguientes:

Distingue tres clases de arrendamientos: para vivienda, profesionales y mercantiles (comercio, industria o profesión de artesanía).

En los dos primeros casos, el arrendamiento se formaliza con el sólo consentimiento de las partes, ya que la forma escrita solamente constituye un instrumento de prueba.

Por otra parte, el arrendamiento no da origen a ningún derecho real, sino solamente crea derechos y obligaciones recíprocas, tanto para el arrendador como para el arrendatario, estando a cargo de -- aquél, las obligaciones de entrega, conservación (reparaciones distintas de las arrendaticias y reparaciones desproporcionadas con el -- importe de las rentas, caso este último en el que el arrendador se libera de esta obligación, o que la misma quede a cargo del arrendata--rio, mediante la inclusión en el contrato de arrendamiento de una --- cláusula que así lo manifieste); garantía (por evicción proveniente -- de perturbaciones de derecho y por los vicios ocultos que existan en la cosa arrendada, los cuales deberán reunir los siguientes requisitos: impedir el uso de ella, sean ocultos y no hayan sido conocidos por el arrendatario) y seguridad (que se traduce en una responsabilidad con--tractual del arrendador, quedando éste, por lo tanto, sujeto a una -- obligación de información hacia el arrendatario, respecto a la utilización y cuidado de los elementos accesorios que integran la cosa -- arrendada, tales como instalaciones eléctricas, calefacción, entre -- otros).

En cuanto a las obligaciones del arrendatario, destacan las del

pago de los alquileres (que deberán cubrirse en los términos convenidos, debiendo efectuarse en forma periódica y en el domicilio del arrendatario; así, a dicho pago son agregadas cargas que aseguran el goce del inmueble, tales como: portería, calefacción, ascensor, e impuestos, de los cuales estos últimos pueden ser reclamados por el arrendador cuando el precio del alquiler está reglamentado); uso del inmueble según su destino (que debe estar determinado en el contrato o, en su defecto, por los jueces, de acuerdo a la intención de las partes); que exista un cambio en el destino del inmueble, previa autorización y devolución del inmueble alquilado (que implica la devolución del inmueble en el estado en que se encuentre y en buenas condiciones).

Por otra parte, son motivo de especial atención en la legislación civil francesa, las sanciones a que son acreedores, tanto el arrendador como el arrendatario, para el caso de que éstos incurran en el incumplimiento de las obligaciones generadas a su cargo con motivo del arrendamiento, considerándose dentro de dichas sanciones el cumplimiento forzoso y la resolución judicial.

En el caso del cumplimiento forzoso, existe una tendencia más favorable para el arrendatario que para el arrendador, pues aquél cuenta con facultades para solicitar a los tribunales se obligue a este último a cumplir con las obligaciones a su cargo, como lo es, entre otras, la de efectuar las reparaciones necesarias o mayores para la conservación del inmueble o, en su defecto, se autorice el propio arrendatario las realice, con el consiguiente reembolso de los gastos a cargo del arrendador.

En cambio, el arrendador para exigir el cumplimiento forzoso de las reparaciones menores a cargo del arrendatario "... deberá, esperar

el término del arrendamiento para ejercitar la acción correspondiente" (34).

Tratándose de la resolución judicial, los tribunales son los encargados de decidir la controversia que se suscite con motivo del incumplimiento del contrato de arrendamiento, teniendo, además, esos -- órganos, un poder de apreciación para resolver la cuestión planteada; sin embargo, las partes prefieren evitar esta instancia, mediante la inclusión en el contrato de "... una cláusula resolutoria expresa en virtud de la cual, en caso de incumplimiento, el arrendamiento queda resuelto de pleno derecho" (35)

Uno de los aspectos importantes que presenta la resolución judicial en el arrendamiento en cuanto a su efectos, es su carácter retroactivo parcial, es decir, se contrae a partir del momento de producirse el incumplimiento de la obligación, y no desde el inicio de la propia obligación.

Por otra parte, la aplicación de la Teoría del Riesgo en el arrendamiento, es motivo de una observación, si pudiera decirse, especial.

En efecto, en el Código Civil Francés (art. 1.721) se ha determinado el criterio de que la pérdida total o parcial de la cosa por caso fortuito, es causa de rescisión (36), lo cual consideramos no es correcto, toda vez que la rescisión importa la existencia del incumplimiento de las obligaciones de una de las partes, mientras que el caso fortuito constituye una causa ajena a la voluntad de éstas, y, en consecuencia, una forma de terminación del contrato distinta a la rescisión.

[34] Mazeaud; ob. cit., pág. 112

[35] Mazeaud; ob. cit., pág. 115 y 121

[36] Cfr.; Mazeaud; ob. cit. pág. 121.

Finalmente, la legislación civil francesa, determina como causa de terminación o extinción del arrendamiento, la llegada del término; la pérdida fortuita del inmueble; el incumplimiento de las obligaciones por las partes y la anulación de la adquisición del arrendador.

La llegada del término del arrendamiento presenta dos aspectos: El primero cuando el contrato se ha celebrado por escrito, caso en el cual, éste cesa automáticamente, sin que sea necesario para el arrendador dar aviso al arrendatario y, segundo, cuando se ha omitido la forma escrita para celebrar el arrendamiento (art. 1.736 C.C.F.), quedando, por lo tanto, cada una de las partes facultadas para darlo por terminado, debiendo, una de ellas, dar el aviso correspondiente a la otra.

En cuanto a la pérdida fortuita del inmueble, como requisito esencial para la terminación del arrendamiento, se distingue cuando el uso de aquél se vuelva imposible para el arrendatario.

Con relación al incumplimiento de las obligaciones de las partes, deberemos remitirnos al apartado correspondiente, por tratarse de una cuestión ya referida.

La nulidad de la transmisión del derecho de propiedad del inmueble a favor del arrendador, trae como consecuencia la extinción del arrendamiento, sin embargo, el adquirente que haya hecho arrendamientos sin fraude, permite que éstos queden subsistentes, para lo cual, es necesario hacer valer el ejercicio del pacto de retroventa.

## 5.- DERECHO CIVIL ESPAÑOL

El Código Civil Español, en su artículo 1546, señala: "Se llama arrendador al que se obliga a ceder el uso de la cosa, ejecutar la obra o prestar el servicio; y arrendatario al que adquiere el uso de la cosa o el derecho a la obra o servicio que se obliga a pagar".

De la definición anterior, se desprende que el arrendamiento, -- además de ser aplicable a las cosas, se hace extensiva a la ejecución de una obra y a la prestación de un servicio, sin embargo, la inclusión de estos dos últimos casos dentro de dicha figura jurídica, es inadecuada, pues estimamos se tratan de aspectos subjetivos cuya valoración pecuniaria, además de ser difícil, presentan situaciones esencialmente diferentes durante su desarrollo en comparación con el arrendamiento de cosas.

En materia de arrendamiento, el Derecho Civil Español constituye uno de los antecedentes inmediatos de los cuales se inspiró el Derecho Mexicano para la elaboración del Código Civil, observándose la similitud existente entre ambos ordenamientos jurídicos en relación a -- las disposiciones que rigen para este acto jurídico en cuanto a las cosas susceptibles de ser objeto del contrato, precio, forma, obligaciones de las partes y capacidad de éstos, entre otros, razón por la cual, nos remitiremos al Capítulo I de este trabajo, a efecto de evitar repeticiones innecesarias en estos aspectos, sin omitir mencionar como un punto distintivo del Derecho Civil Español, el relativo a la ejecución del arrendamiento verbal faltando la prueba del precio convenido, siendo esto, causa para que el arrendatario devuelva al arrendador la cosa arrendada, debiendo abonar aquél a este último, por el tiempo que la haya disfrutado, al precio que se regule (art. 1547 C.C. E.), ya sea "... de común acuerdo o por peritos" (37)

## 6-- DERECHO MEXICANO

Contar con una legislación civil con características propias y definidas, ha sido, sin duda alguna, una aspiración hecha realidad, lo cual ha permitido que diversas instituciones se encuentren debidamente reguladas, traducándose esto, en la existencia de garantías de seguridad jurídica para los intereses de los mexicanos.

[37] Castan Tobeñas, José; ob. cit. pág. 277.

### 6.1.- CODIGO CIVIL DE 1870

Este ordenamiento legal fue promulgado el 8 de diciembre de -- 1870 y tuvo su vigencia a partir del día primero de marzo de 1871.

Conocido también como Proyecto Sierra, esta codificación constituyó la cristalización de las buenas intenciones del entonces Presidente de la República, Licenciado Don Benito Juárez, de regular dentro de un marco jurídico, diversos aspectos relacionados con las personas, bienes y obligaciones.

Elaborado por Don Justo Sierra, el Código Civil de 1870 tuvo su fuente de creación en el "... Derecho Romano, la antigua legislación española, el Código de Cerdeña, llamado Albertino, Austria, Holanda y Portugal, el Proyecto de 1851, de Don Florencio García Goyena y, como fondo rector de todos estos monumentos, el Código Napoleón" (38).

### 6.2.- CODIGO CIVIL DE 1884.

Por lo que respecta a este ordenamiento jurídico, salvo ciertas reformas, "... es casi una reproducción del de 1870..." (39).

En efecto, el Código en cuestión, fue expedido por Decreto del 14 de Diciembre de 1883 (40), regulando el contrato de arrendamiento, - desde el artículo 2936 al 3065, desprendiéndose en este sentido la - existencia de una similitud notable con el Código Civil de 1870 (arts. 3068 al 3205), siendo mínimas las diferencias entre ambos ordenamientos jurídicos.

[38] Macedo, Pablo; El Código Civil de 1870. Su importancia en el Derecho Mexicano; Edit. Porrúa, S. A.; México, D. F., págs. 18-19.

[39] Borja Soriano; ob. cit. pág. 17

[40] Código Civil de 1884. Imp. y Lit. de F. Díaz de León, Suc., S.A., 1884.



Del análisis de éstos, estimamos continúan vigentes las disposiciones aplicables en materia de arrendamiento a través del actual Código Civil de 1928, toda vez que, salvo las reformas publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 7 de Febrero de 1985, las disposiciones que nos ocupan, no han tenido una variación sustancial en su contenido.

### 6.3.- DECRETO DEL 10 DE JULIO DE 1942.

Durante la iniciación y desarrollo de la Segunda Guerra Mundial, se generaron problemas de diversa índole, afectándose la estabilidad social, política y económica de las naciones del mundo.

En México se expidieron con carácter de emergente, una serie de decretos orientados a normar el arrendamiento de casas-habitación y locales comerciales, y, en consecuencia, las relaciones que de éstos se derivaran.

De lo anterior, surgió el Decreto de 10 de Julio de 1942, que tuvo como objetivos principales prorrogar los contratos de arrendamiento y congelar las rentas, tanto de casas-habitación como de cierta clase de giros comerciales, desprendiéndose de lo anterior, una "equiparación"... de las necesidades de alimentación a las de alojamientos, declaró nulos los aumentos de dichas rentas e impuso a los infractores multas de doce tantos del aumento del alquiler respectivo" (41).

### 6.4.- DECRETO DE 11 DE FEBRERO DE 1946.

En términos generales, este Decreto se caracterizó, al igual --

(41) Sánchez Medel, Ramón; ob. cit. pág. 227.

que el expedido en 1942, por la prórroga de los contratos de arrendamiento y la congelación de las rentas a locales para habitación, para talleres familiares u ocupados por trabajadores a domicilio y declaró de orden público e irrenunciables sus disposiciones.

**6.5.- DECRETO DE 30 DE DICIEMBRE DE 1947.**

Independientemente de que este Decreto repitió las mismas disposiciones contenidas en su similar de 1946, tuvo una diferencia notoria en cuanto al monto de la renta, "... pues su aplicación se restringió a los arrendamientos con rentas no mayores de \$300.00" (42)

**6.6.- DECRETO DE 24 DE DICIEMBRE DE 1948.**

Este último Decreto, cuya actual vigencia es injustificada, en realidad representa la prolongación de los expedidos con anterioridad a partir de 1942, siendo prácticamente una reproducción de éstos, en especial del emitido en 1947, aunque con importantes modificaciones.

Así, en su artículo 1º., estableció la prórroga por ministerio de ley, los contratos de arrendamiento de las casas o locales siguientes:

- (a) Los destinados exclusivamente a habitación que ocupen el inquilino y los miembros de su familia que viven con él.
- (b) Los ocupados por trabajadores a domicilio;
- (c) Los ocupados por talleres, y
- (d) Los destinados a comercios o industrias.

(42) Sánchez Meda; ob. cit. pág. 227.

Se exceptúan de la aplicación del Decreto, las casas destinadas a habitación cuando excedan de trescientos pesos; las casas o locales que necesite habitar el arrendador o establezca en estos últimos, una industria o comercio de su propiedad y las casas o locales destinados a cantinas, pulquerías, cabarets, centro de vicio, explotación de juegos permitidos por la ley y a salones de espectáculos públicos, tales como teatros, cinematógrafos y circos (art. 2°).

En estos últimos casos, el Decreto en estudio "... fué modificado por la ley de 30 de noviembre de 1951, que expresamente excluyó de la congelación, los arrendamientos de locales destinados a cantinas, pulquerías, cabarets, centros de vicio, explotación de juegos permitidos por la ley y salones de espectáculos públicos (teatros, cines y circos)" (43)

Si el arrendador necesita ocupar los locales arrendados, para establecer en ellos más industrias o comercio de su propiedad (art. 2° fracción II), deberá compensar al arrendatario por la desocupación del local, previo el cumplimiento de los siguientes requisitos:

(a) Notificar anticipada y fehacientemente al arrendatario con tres o seis meses, si se trata de casa-habitación o establecimiento mercantil o industrial, respectivamente (art. 6°).

(b) Cubrir al arrendatario el importe del alquiler de tres meses si el local es destinado a habitación o la cantidad que fijen -- los tribunales competentes tratándose de locales destinados a comercio o industrias (art. 5°).

En lo referente a las causales de rescisión señaladas en el --

(43) Sánchez Medal; ob. cit. pág. 229.

artículo 7° del Decreto referido, destacan:

La falta de pago de tres mensualidades, excepto cuando el - - - arrendatario exhiba el importe de las rentas adeudadas antes de que se verifique el lanzamiento; por el subarrendamiento total o parcial del inmueble sin el consentimiento expreso del arrendador; por traspaso, cesión expresa o tácita de los derechos derivados del contrato de arrendamiento, sin la conformidad expresa del arrendador; por destinar el arrendatario, sus familiares o el subarrendatario el local - - arrendado a usos distintos del convenido en el contrato; cuando el -- arrendatario o subarrendatario realicen, sin el consentimiento del -- arrendador, obras que alteren substancialmente el inmueble; cuando el arrendatario, sus familiares, sirvientes o subarrendatario causen daños al inmueble que no sean consecuencia de su uso normal; cuando la mayoría de los inquilinos, con causa justificada, soliciten del arrendador la rescisión del contrato, respecto de alguno o algunos de los inquilinos; cuando la finca se encuentre en estado ruinoso que haga necesaria su reparación total o parcial a juicio de peritos y cuando las condiciones sanitarias de la finca exijan su desocupación a juicio de las autoridades sanitarias.

No obstante haber desaparecido las causas que motivaron la expedición del Decreto de Congelación de Rentas a partir de 1942 y cuya vigencia se ha prolongado con su similar de 1948, no existe fundamento legal alguno para que dicha ordenamiento jurídico continde subsistente, pues esto último ha contribuido a la generación de problemas jurídicos, económicos, sociales y políticos, mismos que serán analizados en el capítulo correspondiente.

**CAPITULO II**  
**CAUSAS DEL PROBLEMA ACTUAL**  
**DEL ARRENDAMIENTO EN MEXICO**

En la actualidad, uno de los problemas que requieren de una - - pronta e inmediata solución, lo constituye, sin duda alguna, la escasez de viviendas; sin embargo, su resolución requiere de la conjunción de una serie de recursos humanos, materiales, económicos y jurídicos, sin los cuales sería imposible su solvencia.

Lo anterior, pone de manifiesto la importancia trascendental -- que para el hombre representa, el contar con una vivienda a fin de satisfacer, tanto para él como para su familia, diversas necesidades como son, entre otras: educación, vestido, alimentación y trabajo; mismas que son esenciales para su subsistencia y desarrollo como ser humano y como miembro de una sociedad.

Las alternativas para una posible solución al problema de la es casez de viviendas, particularmente, la destinada al arrendamiento -- son variadas, así como también, lo son los diversos factores que han influido negativamente en la formación de esta problemática.

"Es un problema ancestral en nuestro país que se agrava, quizás, todos los días. Se agrava en gran medida por la falta de urbanización adecuada, se agrava por un defecto en la distribución y en los asentamientos humanos; se agrava por un crecimiento demográfico excesivamente acelerado que lo complica cada vez más..." (44).

(44) Conferencia: "El Infonavit, Institución que ayuda a resolver el problema de - vivienda en México", sustentada por el Lic. José Campillo Sáenz, entonces Director General de ese Instituto, el 18 de enero de 1980 y publicada en el folleto: "Pensamiento Crítico "Problemas Contemporáneos de México"; No. 7, pág. 3; Partido Revolucionario Institucional.

La realidad en que vivimos, constituye un factor que determina el grado de desarrollo de nuestra sociedad, sin embargo, esta apreciación objetiva no debe hacerse en forma aislada, es decir, desde un sólo punto de vista, ya sea económico, jurídico, político o social, pues hacerlo de esta manera implicaría obtener una concepción limitada de la misma, a la vez que las soluciones a proponer carecerían de sólidos fundamentos para contrarrestar con efectividad los aspectos negativos que afectan a nuestra sociedad.

Caso concreto, es el relativo al ancestral problema del arrendamiento de casas-habitación, el cual se ha tornado grave y crítico.

Se trata de una cuestión cuyos visos de solución no son claros, porque la multiplicidad de factores que, aunque diversos pero interrelacionados, han imposibilitado encontrar la solución apropiada a dicha problemática por ser tratados en forma separada y aisladamente, - unos de otros, sin tomar en cuenta el vínculo existente entre ellos.

En el presente capítulo se analizarán las causas generadoras -- del problema del arrendamiento de viviendas, cuyas consecuencias padece la Ciudad de México, así como el permanente y cada vez más grave - conflicto que se ha acentuado entre arrendadores y arrendatarios, y - para tal efecto, se analizarán los siguientes aspectos:

- 1.- Económicas .
- 2.- Jurídicas .
- 3.- Políticas .
- 4.- Sociales .

#### 1.- ECONOMICAS.

Uno de los puntos básicos característicos del problema económico del arrendamiento de viviendas, lo constituye el precio que deberá

pagarse por el uso o goce temporal de ese bien.

En efecto, dicho precio se encuentra rodeado de una serie de -- factores que determinan, en última instancia, su variación en forma constante y ascendente provocando desventajas económicas a cargo de los arrendatarios principalmente.

En la mayoría de los casos, los arrendadores argumentan que, debido a la existencia y aplicación de diversas disposiciones fiscales que gravan esta actividad, existe para éstos una carga bastante fuerte, traducida en desestimular al inversionista en la construcción de inmuebles destinados para ese fin, y en las escasas sus ganancias obtenidas en ese rubro.

Ante este panorama nada favorable, y con el propósito de obtener, no sólo seguridad jurídica, sino una rápida recuperación económica, -- dichos inversionistas, han orientado sus actividades a otros renglones como son: "Petrobonos, Metales, Bolsa de Valores, Cetes, Inversión Directa, Plazo Fijo (en dólares y moneda nacional) y, por último, Bienes Raíces". [45]

Es notoria la dificultad del Estado para satisfacer la creciente demanda de viviendas, especialmente la destinada a arrendamiento, en tanto la iniciativa privada, únicamente se ha dedicado a la construcción masiva de condominios que, económicamente resultan inalcanzables para la mayoría de la población capitalina que apenas percibe el salario mínimo.

"Parte importante de la población económicamente activa (PEA) -- percibe ingresos inferiores o iguales al salario mínimo y se ocupa --

[45] Vivienda Transitoria; Suplemento Especial de la Revista Comercio, publicada -- por la Cámara Nacional de Comercio de la Ciudad de México; Diciembre de 1980, No. 241 pág. 42.

en trabajos marginales y temporales. El precario ingreso dificulta la adquisición o el alquiler de una vivienda, así como el acceso a los servicios básicos, entre otros, de educación y salud" (46).

Ligado al problema económico del arrendamiento, encontramos el fenómeno de la especulación del suelo urbano. Este elemento tan importante para el asentamiento físico de la vivienda, ha ido escaseando paulatinamente, debido a la fuerte presión de la dinámica demográfica en su doble aspecto poblacional: natural y migratoria en las principales ciudades del país, especialmente en el Distrito Federal, aunado al compromiso de procurar la satisfacción de las necesidades de los nuevos habitantes en cuanto a vivienda, educación, trabajo y servicios públicos, entre otros.

La escasez de viviendas y el excesivo crecimiento demográfico, han ocasionado los asentamientos humanos irregulares, tanto en tierras públicas como privadas, con las consiguientes molestias sociales y políticas que traen implícitas.

Los propietarios de terrenos baldíos aptos para la construcción de viviendas, aprovechando la falta de éstas, han realizado lo que conocemos como especulación del suelo urbano, pues, mientras más transcurre el tiempo y mantengan inactivas sus propiedades, mayor será el valor de éstas, precisamente por el notable incremento de las necesidades de viviendas que en los últimos años ha alcanzado la Ciudad de México.

En la actualidad resulta importante la tierra urbana para los -

(46) Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal; Versión abreviada del Plan General del Plan Director del Distrito Federal; I.- Nivel Normativo: "Aspectos Demográficos", México, D.F., 1982, Edit. Porrúa, S. A., pág. 214.



propietarios, porque el mejor negocio de la tierra es la tierra, pues, las personas dedicadas al arrendamiento de viviendas, saben que los arrendatarios pagarán por el uso de dicho elemento, como riqueza creada, una especie de interés a favor de aquellas; y además la renta acumulada sobre el suelo urbano, se va incrementando en su valor con el paso del tiempo, en virtud del constante aumento en la demanda de este satisfactor, aunada a la dotación de servicios públicos de que es objeto.

"La ventaja de ser titular de un espacio económico suelo urbano o rural, representa para su titular grandes beneficios por las siguientes razones:

Los bienes de riqueza creados por el hombre tienen defectos notorios frente al espacio económico:

- 1°.- Porque se gastan, no pueden ser arrendados por eternidad.
- 2°.- El desarrollo tecnológico tiende a hacerlos depreciables por sustitución.
- 3°.- La capacidad del hombre es tan formidable que muchos pueden hacer lo mismo, es decir, el propietario de bienes de riqueza sufre la competencia". (47)

La excesiva especulación del suelo urbano crea problemas críticos, pues, no sólo los trabajadores asalariados, sino también los inversionistas privados dedicados a la construcción de viviendas para arrendamiento, se encuentran imposibilitados para disponer de dicho elemento,

(47) Sandler G., Héctor Radl: Alquileros e Inflación: Cap. VI: "Los Derechos sobre el suelo y la renta fundiaria"; pdg. 124, Edit. Jus, México, D.F. 1977.

porque es inalcanzable físicamente para obtener un lugar en donde instalarse y producir su actividad, y económicamente para adquirirlo.

Por otra parte, "El desalentador tratamiento fiscal (acumulación de las rentas al ingreso del arrendador, altas tarifas de agua y elevado impuesto predial) que se dispensan al alquiler de vivienda y -- otras inversiones alternativas de mayor rendimiento, no hacen atractiva la inversión de ahorros hacia ese renglón" (48)

En síntesis, el aspecto económico en materia de arrendamiento, es amplio, variado y complejo, y la aparente discordancia entre diversos elementos, tales como: alza de alquileres, bajos salarios, especulación del suelo urbano, tasas impositivas al predio y al agua, entre otros, coinciden en un mismo punto, haciendo necesaria la revisión y actualización de todas las disposiciones legales aplicables a la materia, con la finalidad de hacer de esta actividad un renglón atractivo en cuanto a inversiones, y una institución jurídica y social sólida, en cuanto a mantener salvaguardados y equilibrados los intereses de los arrendadores y arrendatarios.

## 2.- JURIDICAS.-

Jurídicamente, existen ciertas disposiciones que han contribuido a mantener inalterable y crítica en la actualidad, la problemática del arrendamiento de viviendas en México.

La aplicación, de dichas disposiciones (Decreto de Congelación de Rentas, así como las derogaciones, reformas y adiciones a los Códigos Civil y de Procedimientos Civiles en materia de arrendamiento), han -

[48] Rulz Massieu, José Fco: Derecho Urbanístico; Cap. VI: "Los contenidos específicos:" 3.- La Tierra y la vivienda"; pp 45, UNAM, México, D. F., 1981.

resultado, en algunos casos, insuficientes, y en otros perjudiciales.

Asimismo, el abuso desmedido y unilateral de uno de los actos jurídicos más importantes que determinan toda relación jurídica como lo es la libertad contractual, ha sido causa suficiente para hacer más difícil esta cuestión.

Por otra parte, la dinámica socio-económica, política y jurídica de nuestra sociedad, presenta circunstancias variables en las relaciones entre los seres humanos, cuya convivencia en sociedad es necesaria y, por lo tanto, obligan a actualizar los sistemas de vida de éstos, a fin de mantener en forma equilibrada y justa sus relaciones dentro de esa dinámica.

Desafortunadamente, el desarrollo de una sociedad se estanca por la vigencia de factores o elementos inadecuados, obsoletos y perjudiciales.

A continuación se detallarán los factores jurídicos que en materia de arrendamiento, han recrudecido el conflicto entre arrendadores y arrendatarios.

## LIBERTAD CONTRACTUAL

Uno de los elementos subjetivos con los que cuenta el hombre para la realización de todo acto, especialmente el jurídico, es la voluntad exteriorizada para llevarlo a cabo.

Hasta antes de la expedición del vigente Código Civil de 1928, rege el principio de la autonomía de la voluntad de las partes, sin embargo, en materia contractual este pretendido dogma liberal, en realidad no era sino el predominio de la parte más fuerte sobre el débil, razón por la cual, y con el propósito de eliminar ese principio liberal, en la Exposición de Motivos del Código Civil actual, se

se puso de manifiesto, no sólo el tratar de garantizar una efectiva - igualdad entre los contratantes como medio para lograr la justicia en el contrato, sino la de armonizar los intereses individuales con los sociales.

"Con tan definida finalidad, por parte, acogió el concepto general de lesión que permitiera a la autoridad judicial a propósito de toda clase de contratos onerosos, anular o reducir las prestaciones desproporcionadas, siempre que en caso concreto se hubiera abusado de la ignorancia o miseria del contratante perjudicado (art. 17)... " [49].

Lamentablemente, podríamos calificar de utópicos los buenos propósitos que inspiraron al legislador de 1928, porque la realidad manifestada en la concertación de contratos de arrendamiento de viviendas, ha sido determinante para dejar a un lado dichos propósitos y, por lo tanto, no hayan sido cumplidos en los términos expresamente señalados en la Exposición de Motivos de nuestro ordenamiento civil citado.

Por otra parte la libertad en el contrato, trae implícita una doble manifestación: "La libertad de contratar, es decir, para celebrar o no un determinado contrato y para escoger a la persona con la que se va a contratar; y la libertad contractual, esto es, tanto para revestir el contrato de la forma que se prefiera, como para moldear el contenido del contrato con las cláusulas que se quiera" [50]

Es un hecho importante destacar, la expedición de un nuevo formato o modelo de contrato de arrendamiento aplicable únicamente para viviendas, y en el cual se contemplan las nuevas disposiciones que sobre la materia establece el Código Civil.

[49] Sánchez Medel, Ramón: "Una nueva legislación sobre contratos y sobre propiedad urbana", México, D.F., 1976, Edit. Porrúa, S. A.; págs. 9-10.

[50] Sánchez Medel, Ramón: "Una nueva legislación sobre contratos y sobre propiedad urbana"; págs. 14-15.

En este sentido, consideramos existe para los arrendadores formular sus propios contratos de arrendamiento, con la condición única de no incluir estipulación alguna que contravenga las disposiciones previstas en el artículo 2448 y demás relativos del Código Civil para el Distrito Federal, de lo contrario, dicha estipulación se tendrá por no puesta.

### DEROGACION, REFORMA Y ADICION AL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO

Durante el sexenio 1970-1976, el problema inquilinario fue haciéndose cada vez más crítico, y a efecto de solucionarlo, por Decreto -- del Poder Ejecutivo Federal, publicado el 14 de marzo de 1973 en el Diario Oficial de la Federación [51] se derogaron, reformaron y adicionaron diversas disposiciones del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en materia de arrendamiento.

De acuerdo a dicho Decreto, los juicios de arrendamiento eran de naturaleza sumaria, es decir, eran juicios en donde no se regula el orden lento y solemne más común de los juicios ordinarios, sino que, su trámite era más rápido, más breve por convenir así a la naturaleza del negocio o a la urgencia que el mismo reclamaba.

" A los juicios sumarios se les han llamado extraordinarios por -- oposición a los juicios ordinarios, teniendo los juicios sumarios un procedimiento particular, que se caracteriza por su mayor rapidez"[52]

Antes de las reformas y adiciones de 1973, se derogaron todas las

[51] Diario Oficial de la Federación; Tomo CCCXVII, No. 10, Miércoles 14 de marzo de 1973, págs. 6 y 10.

[52] Caravantes, citado por Sodi Guerguel- Demetrio, en su obra: "La Nueva Ley Procesal", Título Séptimo: "De los juicios sumarios y de la vía de apremio"; Cap. IV: "Del juicio sumario de desahucio", Tomo I, 2a. Edic., Edit. Porrúa, S. A., México, D. F., 1946; págs. 368-369 y 413-429.

disposiciones legales del Capítulo Primero, Título Séptimo, en especial la fracción III del artículo 430, que señalaba:

**TITULO SEPTIMO**  
**DE LOS JUICIOS SUMARIOS Y DE LA VIA DE APRENTIO**  
**CAPITULO I**  
**DE LOS JUICIOS SUMARIOS.- REGLAS GENERALES**

Art. 430. Se tramitarán sumariamente:

I.- ...

II.- ...

III.- "Los juicios que versen sobre cualquier cuestión relativa a los contratos de arrendamiento o alquiler..." (53).

Del Capítulo IV del citado Código, antes denominado "Del juicio sumario de desahucio", diversos artículos fueron objeto de reformas, -- adiciones y derogaciones en cuanto a su procedimiento, citándose entre otros, los siguientes:

El artículo 490, inicialmente prevenía 20 días para la desocupación de la finca destinada para habitación, si el arrendatario no comproba se estar al corriente en el pago de las rentas, además, se establecía un término de cinco días para que en el acto de la diligencia, dicho arrendatario opusiera las excepciones que tuviere.

Actualmente, los términos antes citados, tanto para la desocupación de la finca destinada a habitación como para la oposición de -- excepciones, fueron ampliados a 30 y 9 días, respectivamente.

Anteriormente, el artículo 491 contemplaba la suspensión de la diligencia de desahucio, si en este acto justificare el arrendatario haber hecho el pago de las pensiones reclamadas o exhibiere su importe --

(53) Caravantes; ob. cit. pdg. 413.

o copia sellada por un juzgado de escritos de ofrecimiento de pago a los que hubiere acompañado los certificados de depósito respectivos.

El legislador consideró que la justificación hecha por el arrendatario en cualquiera de las formas citadas, no era motivo para llevar a cabo dicha suspensión, sino que extingula el adeudo, razón -- por la cual, fué reformado el referido artículo 491 del Código procedimental, en el sentido de dar por terminado el procedimiento de desahucio con la condición de recabar el sello del escrito respectivo, ya sea de un Juzgado de la Oficina Central de Consignaciones o de la Oficialía de Partes Común del Tribunal.

Respecto al artículo 498, éste fué adicionado con un segundo párrafo, en los términos siguientes: "El inquilino podrá antes del reñate que se celebre en el desahucio, librarse de su obligación cubriendo las pensiones que adeude".

De los casos antes expuestos, no es de dudarse la intención del legislador de hacer más flexible la ley, procurando evitar hasta -- donde sea posible, el rigor que en ciertos casos es subsanable, aun que estq, no significa que su incumplimiento no sean susceptibles de ser demandados por otras vías o acciones legales previamente establecidas, como por ejemplo, cuando el arrendador demanda al arrendatario la rescisión del contrato respectivo, porque éste haya incurrido en la causal de efectuar el pago de las rentas en forma diferente a la establecida en el contrato.

## DECRETO DE CONGELACION DE RENTAS DE 1948

En el capítulo anterior, se hizo referencia a las causas y motivos que propiciaron la expedición del Decreto de Congelación de Rentas de 1942, el cual ha mantenido su vigencia a través de sucesivos Decretos, siendo el último y actual el de 24 de diciembre de 1948.

Dicho Decreto se caracteriza fundamentalmente por su carácter transitorio, según se desprende de su no menos conocida Exposición de Motivos, es decir, hasta en tanto se expedia una ley definitiva que regulara las relaciones entre arrendadores y arrendatarios.

Sin embargo, a más de cuarenta años de haberse hecho del conocimiento público el mencionado Decreto, éste ha adquirido carácter de permanencia indefinida, lo cual resulta a todas luces injustificado, porque desaparecidas las causas de su origen, no tiene razón de existir.

La vigencia del Decreto en cuestión, ha creado un sinnúmero de problemas, no sólo para los protegidos por sus disposiciones, sino también para diversos sectores de la sociedad que, de una u otra forma, ve afectada su estructura socio-económica, jurídica y política.

Políticamente, la apatía gubernamental y legislativa en atender y resolver en definitiva sobre la existencia del referido Decreto, ha sido manifiesta, generando diversas situaciones, como las siguientes:

1o.- Se considera que con el transcurso del tiempo y por la fuerza misma de las cosas, esta cuestión se resolverá por sí sola y a largo plazo en forma paulatina y definitiva.

2o.- El problema de la escasez de viviendas, así como la derogación del multicitado Decreto, solamente pueden resolverse por la combinación de diversos factores como suelen ser: la construcción de unidades habitacionales así como de condominios y la creación de nuevas colonias



3o.- La indiferencia gubernamental y legislativa se acentúa aún más cuando el problema afecta a un reducido grupo social que, bajo el amparo del ordenamiento jurídico de referencia, no es escuchado en el seno del Congreso de la Unión y menos si no es apoyado, ni tomado en cuenta por las demás esferas sociales.

Son realmente inexplicables los argumentos aducidos por dichos sectores, porque carecen de fundamento alguno que los justifiquen y, aunque reflejan la realidad del proceso, no constituyen las soluciones - adecuadas para la resolución de este difícil y cada vez más grave problema.

Desde el punto de vista económico, el Decreto de Congelación de Rentas, provocó cambios en la estructura socio-económica de la Ciudad de México. Esta legislación, como una de sus causales, propició no sólo la escasez de viviendas para arrendamiento, sino además, paralizó su construcción, siendo ésta una situación subsistente a la fecha.

Ante esta circunstancia, en enero de 1957, se adoptaron las siguientes medidas:

a) Se concedió exención en el pago del impuesto predial por un lapso de quince años a quienes construyeran casas o edificios para habitación cuya renta no excediera de trescientos cincuenta pesos mensuales.

b) Se otorgó una exención semejante, más por un lapso de veinte años, a los propietarios de predios que antes de enero de 1967, construyeran edificios con 24 ó más departamentos si la renta mensual no superaba la cifra señalada.

c) Se concedió asimismo, exención por quince años en el pago del impuesto predial a los propietarios de predios que construyeran antes de 1962, casas-habitación para arrendamiento, si el valor de las mismas - no excedía de ochenta mil pesos, siempre y cuando se construyeran con préstamos no mayores de sesenta mil pesos otorgados por instituciones-

de crédito.

En términos generales, dichas medidas no tuvieron los resultados esperados, y del total de viviendas en arrendamiento construidas antes de 1958, el 71.57% tenía rentas inferiores a trescientos pesos mensuales.

La proporción de éstas, se reduce al 53.96%, o sea, un descenso del 17.61%, al considerar las viviendas arrendadas en tal cifra, que fueron construidas entre 1958 y 1962.

Estos datos, marcaron la tendencia del sector privado para no seguir participando en la construcción de edificios y viviendas para arrendamiento, circunstancia que propició un descenso notable de este rubro, conforme al cuadro que a continuación se detalla:

**"PROPORCIÓN DE VIVIENDAS EN ARRENDAMIENTO DEL  
TOTAL DE LAS CONSTRUIDAS POR DÉCADAS EN LA  
CIUDAD DE MÉXICO"**

VIVIENDAS CONSTRUIDAS ENTRE:

PROPORCIÓN EN ARRENDAMIENTO:

1921 - 1930	68.96 %	
1931 - 1940	62.47 %	
1941 - 1950	53.99 %	
1951 - 1960	43.50 %	
1961 - 1970	35.02 %	
1971 - 1980	26.53 %	
1981 - 1990	15.05 %	(54)

Los antecedentes señalados, nos permiten establecer que dichas medidas no fueron eficaces, porque el inversionista privado, además de quedar desprotegido, acentuaron sobre esta tendencia, circunstancias actuales y de carácter económico, como son: la devaluación de la moneda

[54] Revista Comercio: "Vivienda Transitoria"; pgs. 13, 22 y 23.

da nacional y el alto costo de los materiales de construcción, entre otros, lo cual ha creado el estancamiento de esta actividad tan importante como necesaria, así como una grave crisis habitacional insoluble a largo plazo.

Esta situación ha generado la descapitalización de dicho sector, - el cual ha abandonado por completo esta actividad quedando con la responsabilidad de la misma el Estado que, desafortunadamente, se encuentra imposibilitado para cumplirla satisfactoriamente con suficientes programas habitacionales, máxime si éstos solamente están destinados para los empleados del propio Estado quedando fuera de esos programas los trabajadores que no prestan sus servicios a éste.

En el aspecto social, aún cuando las causas que dieron origen al multicitado Decreto hayan sido superadas definitivamente, en la actualidad no tiene razón de existir, pues, si por un lado los arrendatarios pagan exiguas cantidades por habitar viejas construcciones, también es cierto que viven en condiciones francamente inhumanas e insalubres, en las que sus vidas corren serios peligros y, por otro lado, los propietarios afectados por dicho Decreto, no están dispuestos a invertir un solo centavo en reparaciones y mantenimiento de esas construcciones, porque las rentas que perciben no representan ganancia ni utilidad alguna, no obstante el valor que actualmente tienen sus terrenos sobre los que se encuentran edificadas las viviendas.

No es difícil imaginar con esto último, la existencia de viviendas con rentas congeladas en malas condiciones físicas e higiénicas, más húmedas, mal ventiladas, disponiendo de un solo baño para grupos familiares cada vez más numerosos y demás servicios sanitarios pésimos.

Todo esto, en su conjunto, ha causado un efecto negativo y deprimente en el ánimo de sus habitantes, los cuales parecen haber perdido la voluntad de superarse y evolucionar social y económicamente, con tal de aferrarse a los "beneficios" de la congelación que, definitivamente contrastan con nuestra realidad actual en todos sus órdenes.

Jurídicamente, la expedición del referido Decreto no se considera anticonstitucional, porque sus "... disposiciones no implican la imposición de modalidades al régimen de propiedad privada, puesto que no contiene ninguna norma de carácter general y permanente que establezca para este derecho un régimen diferente al consagrado en la legislación vigente, o sea, en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en el Código Civil. Se expidió respondiendo a necesidades de interés público y solamente restringe el ámbito de la autonomía contractual entre tanto no desaparezcán las necesidades sociales y económicas que originaron tanto la prórroga forzosa de los contratos de arrendamiento, como la regulación de las rentas..." [55]

No obstante lo anterior, la realidad es totalmente contraria, pues, la prolongación indefinida e indebida de la citada legislación, ha -- puesto en evidencia una aparente adquisición de derechos de los inquilinos protegidos por dicho Decreto, sobre las viviendas que fueron so-metidas al mismo y, en consecuencia, un cambio en el régimen de la -- propiedad establecido en la Constitución Política y el Código Civil -- antes citados.

Efectivamente, desaparecidas las causas que motivaron la expedición del Decreto congelatorio de rentas-condición única de su existencia y vigencia, -- Este ha permanecido vigente provocando múltiples problemas, y que, mientras se permita esta situación, la sociedad mexicana y, en especial, el sector amparado con ese ordenamiento legal, no tendrá el mínimo desarrollo socio-económico y jurídico acorde a la -- época que actualmente vivimos.

### 3.- POLÍTICAS.-

Analizar desde el punto de vista político la problemática del --

[55] Pallares Eduardo; Formulario de Juicios Civiles, Ejecutorias de la Suprema -- Corte de Justicia de la Nación de 1955 a Diciembre de 1960", Edit. Porrúa, México, D. F., 1979, págs. 270-271.

arrendamiento en México, conlleva a tomar en cuenta necesariamente, - los diversos factores económicos, sociales y jurídicos que inciden en la misma.

La Ciudad de México, ha visto destruido todo vestigio de tranquilidad urbana que la caracterizaba hasta antes de 1950, pues a partir de esa fecha y hasta la actualidad, la Capital de la República Mexicana ha sufrido un cambio radicalmente cualitativo y cuantitativo.

Las causas determinantes de esa transformación, han sido, entre otras: la desmedida centralización de los servicios administrativos, - educativos, laborales y financieros; las incesantes corrientes migratorias; el excesivo crecimiento natural de la población y el desarrollo económico desigual.

Con motivo de esas causales, se generó a cargo del Estado, el compromiso político de instrumentar diversos ordenamientos jurídicos, como lo son la Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal y la Ley General de Asentamiento Humanos, publicadas en el Diario Oficial de - La Federación los días 7 de Enero y 26 de Mayo de 1976, respectivamente, las cuales están destinadas a regular el desarrollo urbano de la Ciudad de México en base a los objetivos, estrategias, programas y -- procedimientos establecidos en las propias disposiciones legales.

El primer elemento que resiente los efectos de la problemática urbana lo constituye la vivienda, principalmente la destinada al arrendamiento.

El problema habitacional se ha visto agravado, además de las causas antes mencionadas, por la fuerte concentración del ingreso y el - déficit ocupacional, por constituir aspectos que ocasionan fuertes corrientes migratorias a las principales ciudades del país, como lo son la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey, en busca de oportunidades de trabajo que, en muchas ocasiones, no lo encuentran careciendo-

de esta forma, de recursos económicos, restándoles toda posibilidad de acceso al mercado de la vivienda.

Ante esta situación, se han provocado innumerables asentamientos humanos irregulares, tanto en tierras de propiedad pública como privada.

Así, tenemos como ejemplo, los programas habitacionales del sector público, los cuales "... se orientan a atender a una población -- que oscila entre el 15% y el 20% del total; la oferta del sector privado, por estar dirigida a los estratos sociales con ingresos medios y altos, atiende a menos del 15% de la población total; el restante 60% - 70% de la población, carece de posibilidades para acceder al mercado formal de la vivienda". (56)

La ausencia de decisión política, es un factor adverso que impide el debido enfrentamiento al problema de la escasez de viviendas, siendo necesario, hacer un replanteamiento del mismo con la cooperación de científicos sociales, economistas planificadores, urbanistas, arquitectos, proyectistas y, principalmente, hombres con imaginación y perspectiva que tengan esa capacidad política de poder encaminar el problema habitacional hacia una solución adecuada y tranquilizadora para los diversos sectores sociales del país.

Particularmente, y por lo que corresponde a la vivienda para arrendamiento, ésta tiende a "... desaparecer en favor de los condominios". (57)

(56) Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal: "Versión abreviada del Plan Director del Distrito Federal: 2.3. "Vivienda", México, D. F., 1982, Edit. Porrúa, S. A.; pág. 221.

(57) Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal: pág. 221.

Por otra parte, el notable descenso de la oferta de vivienda para arrendamiento, ha deteriorado el nivel de bienestar de las ciudades, porque los grupos de población que no pueden ser propietarios de una vivienda, además, de no encontrar en el mercado vivienda para arrendar, han propiciado, como ya se mencionó, los asentamientos humanos - irregulares, viviendo en las más precarias condiciones de higiene y seguridad, por la carencia de los servicios públicos necesarios.

La legislación civil en materia de arrendamiento, ha resultado en la actualidad insuficiente para normar en forma equilibrada y con sentido social, las relaciones entre arrendadores y arrendatarios, originándose entre éstos, conflictos que han adquirido características permanentes, obligando al mismo tiempo, la intervención de otros sectores de nuestra sociedad en la atención y solución de esta problemática.

Las diversas organizaciones populares-CTM a la cabeza-, así como diversos partidos de izquierda, han enviado, en no muy pocas ocasiones, a la Cámara de Diputados proyectos de leyes inquilinarias que, - desafortunadamente, han encontrado la apatía legislativa de sus integrantes, al hacer caso omiso de iniciativas de leyes en la materia -- que, en un momento dado, podrían contener disposiciones que regularan con sentido realista el arrendamiento de viviendas.

Tan sólo cabe mencionar que de los proyectos de leyes inquilinarias sometidos a la consideración del citado recinto parlamentario -- por los sectores mencionados, ninguno ha sido tomado en cuenta, ni se les ha catalogado con la importancia trascendental que representan, - por las siguientes razones:

a) Porque los problemas económicos a los que se está enfrentando el país, requieren de una completa dedicación y, en consecuencia, los proyectos de ley en materia económica, son prioritarios a cualquier otro proyecto de carácter social o jurídico.

b) Casi al término de cada sesión ordinaria, argumentan los diputados que la premura del tiempo, constituye un factor adverso para -- analizar con detenimiento un proyecto de ley que regule en forma equi-  
librada -jurídica y económicamente-, las relaciones entre arrendado-  
res y arrendatarios, porque hacerlo de otra forma, se estaría creando  
una ley al vapor, truncando la posibilidad de armonizar los intereses  
entre éstos.

c) La expedición de una ley en la materia, sería un factor negati-  
vo que propiciarla, aún más, la paralización definitiva de construc-  
ciones de viviendas para arrendamiento. (Situación que se inició con  
motivo de las devaluaciones que sufrió la moneda nacional a partir de  
1976).

Lo citado anteriormente, solamente ha venido a incrementar y agrava-  
r, aún más, esta cuestión e inclusive, se ha manifestado en forma -  
más abierta a través de una lucha sorda y permanente entre organismos,  
asociaciones y Cámaras directamente involucradas con el problema del  
arrendamiento, como son: La Confederación Nacional de Inquilinos y Co-  
lonos, por una parte; y por la otra parte: La Asociación Mexicana de  
Propietarios de Inmuebles y La Cámara Nacional de Comercio de la Ciu-  
dad de México.

Lucha que, sin embargo, ha resultado desequilibrada y desfavora-  
ble para la primera, porque la organización inquilinaria, además de -  
ser débil, políticamente, es poco extendida y carece de representati-  
vidad efectiva en el seno del Congreso de la Unión que le permita en-  
frentarse al poderío económico y político de los propietarios -arrend-  
adores de bienes inmuebles-, agrupados para la defensa de sus pro-  
pios intereses.

Esta carencia de fuerza política en la organización inquilinaria,  
ha propiciado que su acción sea muy limitada, desarrollándose única-  
mente en las vecindades, en donde a través de su lucha y organización,



han podido resistir con éxito los embates de los propietarios.

Desafortunadamente, dicha organización no puede realizar acciones más concretas tendientes a dar una protección y ayuda más eficaz a los inquilinos, limitándose únicamente a asesorarlos, tratando de alargar los juicios de desahucio con la finalidad de que estos últimos, puedan disponer de dos opciones: O tener el tiempo suficiente, -durante la -- tramitación del juicio- para buscar un nuevo alojamiento, o bien, que se les conceda la prórroga del contrato de arrendamiento en los términos previstos en el Código Civil.

En la XXX Convención Regional de Inquilinos, celebrada el 31 de Agosto de 1981, se hizo patente la ausencia de fuerza política que -- priva en esa organización, básicamente "... por la falta de uniformidad de criterios de las diferentes Uniones de Inquilinos existentes - en el país, sobre todo, porque estos últimos, constituyen grupos aislados que han impedido la formación de un bloque único de inquilinos- que les permita tener una fuerza política suficiente, sólida, eficaz y permanente a efecto de que sus demandas obtengan alguna respuesta, tanto de las autoridades correspondientes como en el seno del Congreso de la Unión, en donde se les permita participar en forma directa y efectiva". (57)

Por otra parte, los propietarios de viviendas destinadas a arrendamiento, agrupados en forma más organizada por la fuerza política y económica que poseen, han manifestado su posición respecto a esta problema:

"10.- Se han opuesto reiteradamente y en forma rotunda a la promulgación de una Ley Inquilinaria para el Distrito Federal, pues el -- sólo anuncio de la misma, propició el freno a la inversión de casas-habitación para arrendamiento, así como el incremento desmesurado en

(57) Aspectos: "XXX Convención Regional de Inquilinos"; Revista de la Asociación Mexicana de Periodistas y Escritores, A.C.; No. 136, agosto de 1981, México, D.F., pp. 32.

las rentas, entre otras cosas, ya que dicha ley es posible que tenga efectos confiscatorios, siendo necesario aplicar solamente el Código Civil.

20.- La Ley que se promulgue deberá ser de arrendamiento y no inquilinaria, porque en principio se da la impresión de proteger a los inquilinos y olvidar a los propietarios.

30.- La supresión del juicio sumario de desahucio, decretada por el entonces Presidente de México, Licenciado Luis Echeverría, resultó favorable para los inquilinos y perjudicial para los arrendadores, porque los inquilinos morosos recurren al juicio especial de desahucio que muchas veces resulta largo y costoso para evitar dejar una vivienda.

40.- Los arrendatarios amparados por el Decreto de Congelación de Rentas -todavía vigente-, realizan negocios con el subarriendo de las viviendas que ocupan.

50.- La actividad inmobiliaria en materia de arrendamiento, resulta incosteable en la actualidad, ya que se obtienen bajas utilidades, siendo la causa de esto último, el incremento de los impuestos en esta actividad, así como de otros cobros indebidos de la Tesorería del Distrito Federal, o los no satisfactorios, como el desahucio". (58)

Por último, a la pregunta formulada al entonces Titular del Ejecutivo Federal, Licenciado José López Portillo, sobre la necesidad de - que hubiera una tasa que permitiera un aumento moderado y adecuado de las rentas de casas-habitación, que no repercutiera en la economía familiar, éste, reconoció"... la complejidad del problema, y la conve--

(58) Viale Emilio" La Construcción de casas de alquiler acabarla con abusos, fraudes, invasiones y desempleo"; reportaje publicado en el Universal", del miércoles 22 de abril de 1981; No. 23, 288, año LXV; Tomo CCIX Segunda parte de la Primera Sección, págs. 21-22.

niencia de que se sujetara o no al sistema de control, el arrendamiento de casas-habitación, sólo sería posible mediante una consulta a la opinión pública" (59).

Es de suponerse que dicha consulta nunca se realizó, porque su -- complejidad y las diversas implicaciones que trae aparejadas, especialmente políticas, podrían causar efectos negativos en el ánimo de determinados grupos o sectores cuyos beneficios económicos provienen del arrendamiento de viviendas.

#### 4.- SOCIALES.-

Uno de los aspectos más relevantes durante la última década, propiciando un cambio sustancial en nuestra sociedad, lo ha sido el proceso de urbanización.

Concepto cuya definición es difícil, debido a la íntima conexión que tiene con otros procesos de cambio, porque tiende a señalar el -- proceso global, es decir, a identificarse con la totalidad de esos -- cambios.

El proceso de urbanización es considerado como un fenómeno multidimensional, produciéndose sus manifestaciones en los órdenes demográfico-ecológico, social, económico, cultural y político. Sin embargo, una de las características especiales de este fenómeno lo constituye, la demográfica-económica.

Esta característica es tomada como punto de partida, porque su -- sistema operacional es más flexible y concreta, permitiendo obtener --

(59) El Gobierno Mexicano: Entrevista realizada por el grupo periodístico 20 mujeres y un hombre, al citado Presidente de México el 11 de Mayo de 1982; Publicada por la revista El Gobierno Mexicano, Presidencia de la República; publicación mensual de la Coordinación General de Comunicación Social, Tercera Época, No. 66, pp 53-54 Mayo 1982.

una definición y análisis más precisos respecto del fenómeno de urbanización y su íntima conexión con otros grandes procesos, como -- los ya mencionados.

En consecuencia, y desde el punto de vista de la definición demográfica-ecológica, la urbanización" ... es un proceso de concentración de la población y de las actividades humanas en los puntos-centrales del espacio" [60].

El proceso de urbanización ha incidido en forma definitiva y, hasta cierto punto perjudicial, en las principales ciudades del país, como son la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey, entre otras, precisamente, porque en éstas, se ha propiciado una fuerte -- concentración de carácter financiero, así como de servicios públicos, educativos, laborales, administrativos y diversiones, lo cual -- ha dado margen a que este proceso se caracterice fundamentalmente -- por tres aspectos que constituyen sus condicionantes directas y, en consecuencia, su esencia, siendo éstos: El crecimiento global de la población, la migración campo-ciudad y la expansión física de las -- ciudades.

Estos aspectos, en su conjunto, representan el cuadro básico -- fundamental de exigencias de un sinnúmero de servicios, lo cual implicaría necesariamente, una aplicación extraordinaria de recursos -- humanos, materiales y financieros, cuya insuficiencia para cubrir -- esas fuertes demandas de necesidades, sería manifiesta, porque éstas rebasarían en forma considerable los límites establecidos para -- ser satisfechas.

En cuanto al alto índice demográfico, este fenómeno ha observado una tendencia superior respecto a la cantidad de viviendas que -- son construídas, en especial de la destinada a arrendamiento.

[60] Varios autores: "El perfil de México en 1980"; Unikel Luis: -- "El proceso de urbanización", Vol. 2, Edic. 10a. Edit. Siglo -- XXI Editores, México, D.F., 1982, pág. 226.

La desmedida centralización de los centros laborales, administrativos, financieros y educativos, ha constituido un imán de atracción, provocando incesantes corrientes migratorias hacia la Ciudad de México, con la consecuente presión por parte de los nuevos habitantes en la procuración de diversos servicios públicos y en la satisfacción de necesidades, como lo es la vivienda.

ESTA TESIS NO DEBE  
SALIR DE LA BIBLIOTECA

. 79.

#### CAPITULO IV

LAS REFORMAS Y ADICIONES A DIVERSAS DIS-  
POSICIONES RELACIONADAS CON EL ARRENDA-  
MIENTO DE INMUEBLES: ¿SOLUCION DEFINI-  
TIVA A UN PROBLEMA?

Como respuesta inmediata a la problemática derivada del arrendamiento de viviendas, mediante Decreto Presidencial de 28 de diciembre de 1984, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de febrero de 1985, se reformaron y adicionaron diversas disposiciones relacionadas con el arrendamiento de inmuebles, siendo éstas, las siguientes:

El Código Civil para el Distrito Federal, en su Capítulo IV del Título Sexto de la Segunda Parte del Libro Cuarto, quedó reformado - en su artículo 2448, siendo subdividido en doce apartados, de la A a la I, destacando, entre otros: El carácter de orden público e interés social de las disposiciones contenidas en dicho Capítulo; la duración máxima del contrato de arrendamiento de un año forzoso para arrendador y arrendatario; la prórroga del mismo hasta por dos años a voluntad del arrendatario y el aumento de la renta sólo podrá hacerse anualmente en un porcentaje que no podrá exceder del 85 por ciento del incremento porcentual fijado al salario mínimo general del Distrito Federal en el año calendario en el que el contrato se renueve o se prorrogue.

En cuanto al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, le fue adicionada el Título Décimo Sexto Bis, relativo a las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación, siendo reformados los artículos 20. y 50., y se derogaron la fracción III del artículo 80. y el artículo 36 del

Título Especial de la Justicia de Paz, observándose en los dos primeros la creación de los Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario, así como la competencia de éstos en la materia.

En relación a la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, se reformaron los artículos 20., 16, 45, 49, 53 y 97, y se adicionaron los artículos 60A, 60B, 60C, 60D, 60E y 60F.

De igual forma, la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de Los Trabajadores del Estado, fue objeto de diversas reformas y derogaciones relativas al arrendamiento y viviendas propiedad de esa Institución a favor de los trabajadores al servicio del Estado.

Respecto a la Ley Federal de Protección al Consumidor, se modificaron los artículos 20. y 30, y se adicionaron los artículos 3 bis, 57 bis y 59 bis, de los cuales en su conjunto, se desprende claramente la protección que otorga la Procuraduría Federal del Consumidor a los inquilinos en el arrendamiento de viviendas,

Por otra parte, a la Ley del Notariado para el Distrito Federal, le fue adicionado el inciso d) de la fracción III del artículo 126, desprendiéndose de ese apartado una causal de responsabilidad a cargo del Notario Público que autorice una escritura de compraventa de un inmueble, sin haberse cerciorado si el vendedor cumplió previamente con la obligación de avisar al arrendatario su deseo de vender el inmueble, a efecto de que este último ejerza el derecho del tanto, - como lo disponen los artículos 2448-I y 2448-J del Código Civil para el Distrito Federal.

Con el propósito de hacer atractiva y permanente la construcción de viviendas de interés social para destinarla a arrendamiento, se modificaron la fracción VI del artículo 40.; la fracción V del artículo 20.; la fracción II del artículo 60.; la fracción III del artículo 10 y la fracción I del artículo 11 de la Ley Federal de Vivienda.

También la Ley de Obras Públicas fue adicionada con un segundo párrafo a la fracción IV del artículo 13, relativo a la utilización de materiales industrializados para la edificación de viviendas de interés social.

Por último, se expidió el Decreto que autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio para los inmuebles actualmente arrendados durante los últimos cinco años, siendo su característica principal el derecho que tienen los arrendatarios para hacer valer esta prerrogativa en el término de un año, contado a partir del día siguiente de la publicación de este Decreto en el Diario Oficial de la Federación (7 de febrero de 1985).

Otro aspecto importante e imprescindible de señalar, es la oportunidad que tuvo el Ejecutivo Federal en 1985, quien con motivo de los efectos causados por los sismos ocurridos en septiembre de ese año, iniciara la resolución definitiva en cuanto a la situación de las viviendas y locales comerciales sujetas al régimen de rentas congeladas.

En este sentido, en el Diario Oficial de la Federación de fecha 16 de noviembre de 1987, se publicó el Decreto por el que se autoriza la instrumentación y ejecución de un programa de adquisición, por parte de los ocupantes, de las viviendas y locales comerciales que estén integrados a éstas, preferentemente aquellas que quedaron sujetas al régimen de rentas congeladas derivados de los Decretos del Honorable Congreso de la Unión, publicados en el Diario Oficial de la Federación el 8 de mayo de 1946, el 31 de diciembre de 1947 y el 30 de diciembre de 1984.

Este programa denominado "Casa Propia", invariablemente representa para el Gobierno Federal y, en especial, para el Departamento del Distrito Federal, la oportunidad de dejar sin efectos, de hecho, los Decretos de Congelación de Rentas citados, para lo cual, y ante la respuesta positiva de los particulares interesados en dicho Programa, se tomó la decisión de darle continuidad permanente, no sólo a través de la expedición y publicación del Manual de Procedimientos y Reglas de Operación del Programa, [62]; sino también de constituir

[62] Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal: Programa Casa Propia: "Manual de Procedimientos y Reglas de Operación"; Quinta Época, No. 63, publicada el 18 de febrero de 1988, México, D. F.



el Fideicomiso correspondiente (63)

Desde el punto de vista social y fiscal, es propósito fundamental de este Programa, no sólo lograr la concertación de intereses entre propietarios e inquilinos, y darles a estos últimos, la seguridad que genera la certidumbre en la propiedad de sus viviendas, sino también, propiciar la regularidad jurídica y fiscal de los inmuebles correspondientes para incorporarlos a un mercado inmobiliario real y congruente con sus condiciones.

Las experiencias posteriores, generadas con motivo de los sismos ocurridos en 1985, han sido determinantes para corroborar los puntos siguientes:

a) La escasez de vivienda constituye uno de los apremios sociales más importantes.

b) El excesivo crecimiento demográfico, es un aspecto negativo - que influye de manera significativa en la escasez de vivienda.

c) La vivienda no sólo debe concebirse en cuanto a su uso como inmueble, sino también, en su dimensión como elemento generador de desarrollo, por su relación con las actividades económicas, sociales, políticas y culturales.

d) La participación conjunta de autoridades, organizaciones de profesionales y demás sectores involucrados en la problemática, así como la debida instauración de programas y organismos y la efectiva función de éstos, permiten encontrar el camino idóneo para enfrentarla y solventarla satisfactoriamente.

En su conjunto, las citadas disposiciones legales, más que una -

(63) Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal: "Modificaciones y Adiciones al Manual de Procedimientos y Reglas de Operación del Fideicomiso Casa Propia"; publicada el 22 de agosto de 1988, México, D. F.

protección, representan una ampliación y precisión a los intereses del sector inquilinario, si tomamos en consideración que las condiciones - ya estaban dadas, pero éstas, con el transcurso del tiempo fueron deteriorándose al grado de ocasionar fricciones entre los sectores público, privado y social, y cuya consecuencia final fué la expedición y publicación del Decreto de reformas y adiciones a los ordenamientos legales mencionados.

Dentro de algunas de estas disposiciones, podemos encontrar diversas similitudes de fondo en relación con antecedentes importantes, mismos que en su época no trascendieron públicamente, desconociéndose las causas de esta circunstancia.

Así tenemos, por ejemplo, que el artículo 2448 del Código Civil - para el Distrito Federal, establece el carácter de orden público e interés social de las disposiciones aplicables al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, sin embargo, con anterioridad las relaciones entre arrendadores y arrendatarios tenían el carácter de interés público, aunque esto último se contempla en un proyecto de Ley Inquilinaria. [64]

Otro antecedente oportuno de mencionar, lo es la creación de un organismo público de carácter social denominado Procuraduría de la Defensa del Inquilino, señalado en los artículos 19 al 21 del Capítulo II del Proyecto de Ley Inquilinaria propuesta por el Partido Popular Socialista, precisando en su artículo 21, la siguiente estructura: "... será presidida por un Procurador y dos Subprocuradores nombrados y removidos libremente por el Presidente de la República, un consejo integrado por dos representantes de la Cámara de Propietarios de Bienes Inmuebles, dos de las Confederaciones y Asociaciones de Inquilinos y

[64] Diario de los Debates: "Proyecto de la Ley Inquilinaria"; Cámara de Diputados, Legislatura XI, Período Ordinario 1947-1948, Año II, Tomo I, Núm. 11, pág. 8.

Colonos, uno del Fondo de la Vivienda del ISSSTE, uno del INFONAVIT y otro del INDECO" (este último ya desaparecido) (65).

Con el propósito de evitar el crecimiento del personal burocrático y presupuestario para la creación de la Procuraduría propuesta, el Ejecutivo Federal consideró pertinente aprovechar la existencia de la Procuraduría Federal del Consumidor, como organismo público -- descentralizado de carácter social, confiriéndole facultades para intervenir en las cuestiones derivadas del arrendamiento de viviendas, tal y como se desprenden de los artículos 2o.; 3o.bis y 3o de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

Otro punto de comparación, deriva del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, al cual le fué adicionado el Título Décimo Sexto-Bis, relativo a las controversias en materia de arrendamiento, siendo reformado los artículos 961 a 963, contemplándose en éstos, la etapa conciliatoria a seguir por las partes en conflicto, es decir, tanto el arrendador como el arrendatario deberán comparecer personalmente para que el Juez, por conducto del conciliador del Juzgado conozca las pretensiones de las partes y de esta forma, procure una amigable composición y, de lograrse ésta, las partes celebrarán el convenio respectivo, mismo que si reúne los requisitos de Ley, será aprobado por el Juez, y tendrá efectos de sentencia ejecutoriada.

Es de aclararse que este procedimiento no tendrá lugar cuando ya se hubiere tramitado previamente en la Procuraduría Federal del Consumidor, como lo dispone el quinto párrafo del artículo 961 del ordenamiento procesal citado.

(65) El Lombardista; Órgano Informativo del Comité Directivo del Partido Popular Socialista en el Distrito Federal, No. 16, pág. 6, sin fecha.

En realidad, la conciliación es un proceso, cuya aplicación a las controversias en materia de arrendamiento, además de ser adecuado, - tiene como su fuente principal el párrafo segundo del artículo 55 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal que dispone: "Salvo 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".

Por otra parte, dado el carácter de organismo público descentralizado de la Procuraduría Federal del Consumidor, no es de dudarse la intervención sutil del Estado a través de la misma, con el propósito de conciliar los intereses en conflicto y hacer respetar al máximo el espíritu de la Ley, evitando que tanto arrendadores como arrendatarios rebasen los límites legalmente establecidos para el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones.

Evidentemente dicha intervención tiene adicionalmente, como fin último, preservar la paz y estabilidad social, respetando, por supuesto, la libertad contractual de las partes, con la condición a cargo - de éstas, de ajustarse a las disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal y demás ordenamientos legales aplicables en materia de arrendamiento.

En términos generales, consideramos que las reformas y adiciones hechas a las mencionadas disposiciones relacionadas con el arrendamiento de inmuebles, no representan la solución definitiva al problema del arrendamiento de viviendas, pues, la intención principal fue la de --- ajustar a la realidad social y actual, los ordenamientos jurídicos que fueran congruentes en su aplicación para enfrentar y regular esta problemática, significando, además, una consecuencia inmediata como respuesta a los efectos negativos que produce en nuestra sociedad.

Sin embargo, e independientemente de las consideraciones de derecho, existen situaciones de hecho, cuya influencia sobre la problemá-

tica del arrendamiento ha sido determinante, como lo son la fuerte e incesante dinámica demográfica, tanto natural como migratoria; la escaz de viviendas y la especulación del suelo urbano; razón por la cual, estimamos insuficientes y aisladas las medidas instrumentadas para contrarrestar esta problemática.

## CONCLUSIONES

**PRIMERA.** - El contrato de arrendamiento para viviendas destinadas a habitación, durante su desarrollo histórico a la fecha, ha sido de vital importancia, no sólo porque a través del mismo se permite el uso o goce temporal de dicho satisfactor a quienes no cuentan con suficientes medios económicos para adquirirlo en propiedad, sino también, porque ha constituido un apoyo importante como respuesta a la creciente demanda de viviendas, cuya escasez es notoria.

**SEGUNDA.** - La estructura o moldes clásicos que rigen en materia de --- obligaciones, vertidos en nuestro Código Civil, van desmereciendo y, en consecuencia, perdiendo su esencia, pues, el motivo principal por el cual el arrendamiento de viviendas se encuentra en crisis, lo ha sido la mal entendida libertad contractual empleada hasta antes de la entrada en vigor del Decreto de reformas y adiciones a diversas disposiciones relacionadas con inmuebles en arrendamiento, por la razón de haberse permitido el manejo del formato de contrato respectivo, de cuyo contenido se desprendían una serie de cláusulas, en su totalidad, siendo obligaciones y renunciaciones de ciertos derechos a cargo del arrendatario.

**TERCERA.** - La crisis moral existente en nuestra sociedad, forma parte de la problemática que padecemos, afectando en gran medida a los grupos de asalariados y subempleados, quienes en su mayoría integran el sector inquilinario, sin embargo, este cuenta a su favor con el derecho de garantizar sus obligaciones como tal a través del fiador respectivo, como lo dispone el artículo 2448-K del Código Civil para el Distrito Federal, lo cual permite confirmar la importancia jurídica, social y económica que tiene la fianza como elemento accesorio del contrato de arrendamiento.

**CUARTA.**- El problema del arrendamiento de viviendas, se ha vuelto -- grave, debido a la notoria apatía gubernamental, legislativa, del sector privado y de los partidos políticos para atender oportuna, y realmente, aspectos económicos y sociales cuyas influencias sobre dicha -- problemática, han sido definitivas.

**QUINTA.**- Las reformas y adiciones efectuadas a diversas disposiciones relacionadas con inmuebles en arrendamiento, significan un nuevo camino, no sólo para ajustar a la realidad actual las ya existentes, sino también, hacer extensiva la materia del arrendamiento a otros ordenamientos legales mencionados en el Decreto respectivo, con el propósito de procurar la efectiva protección a los intereses del sector inquilinario y, al mismo tiempo, crear conciencia social y jurídica en los arrendadores, en el sentido de no excederse en el ejercicio de -- los derechos consagrados a su favor en nuestro Código Civil, así como no omitir deliberadamente el cumplimiento de las obligaciones a su -- cargo, previstas por el propio ordenamiento legal.

**SEXTA.**- El carácter de orden público e interés social con el cual ha sido investido el arrendamiento de viviendas, es un principio cuya -- existencia, ya estaba dada, según se desprende del Proyecto de Ley Inquilinaria del Partido Popular Socialista, citado en el capítulo IV -- de este trabajo, y su mención expresa en el artículo 2448 del Código Civil para el Distrito Federal, significa no sólo el reconocimiento a un problema que ha traspasado los límites de lo privado al social, -- sino también, es una respuesta como necesidad inmediata e inaplazable para proteger el interés colectivo y las normas e instituciones establecidas con el fin primordial de asegurar la convivencia y el bienestar social.

**SEPTIMA.**- Es urgente atender las necesidades básicas de los campesinos del país, con el propósito de evitar la migración de éstos a la Ciudad de México, porque de lo contrario, continuarán generándose --

asentamientos humanos irregulares en el suelo urbano, cuya escasez, además de notoria, no existe la posibilidad de ser habilitado para la construcción de viviendas por habersele asignado previamente un destino diferente, como puede ser la construcción de una escuela, un mercado, un parque público o un estacionamiento.

**OCTAVA.** - Es recomendable la integración de comisiones permanentes a través de los sectores público, privado, social y de los partidos políticos, con la finalidad de elaborar programas tendientes a investigar, analizar, discutir y proponer alternativas de solución sobre - - cuestiones de índole social, económicas y jurídicas que incidan en el arrendamiento de viviendas, pues, de esta forma, además de su atención oportuna y adecuada, existirla la posibilidad de evitar conflictos mayores derivados de esta actividad.

**NOVENA.** - Consideramos que tanto el Decreto que autoriza la constitu--ción del Régimen de Propiedad en Condominio para los inmuebles actual--mente arrendados, así como el Programa "Casa Propia", publicados en - el Diario Oficial de la Federación de fechas 7 de febrero de 1985 y 16 de noviembre de 1987, respectivamente, representan los medios adecuados para enfrentar y resolver, al mismo tiempo, la escasez de vi--vendas y los problemas derivados del arrendamiento de éstas, para lo cual, es necesaria la aplicación permanente de estas medidas, hasta en tanto, cumplan satisfactoriamente con los propósitos para los cuales fueron instrumentadas.

**DECIMA.** - Es necesario e inaplazable la elaboración de un efectivo padrón de arrendadores en el Distrito Federal, en razón de la existen--cia de una enorme cantidad de arrendadores, cuyo cumplimiento con sus obligaciones fiscales es dudoso, en virtud de no manifestar ante las autoridades competentes el ejercicio de esta actividad.

Independientemente del aspecto fiscal, este padrón permitiría de--tectar y enfrentar los problemas de diversa índole, derivados del - -



arrendamiento de viviendas, siendo recomendable la creación de una comisión que funcionara de manera permanente, integrada por representantes de las organizaciones y dependencias siguientes:

Confederación Nacional de Inquilinos y Colonos, A.C.; Cámara de Propietarios de Inmuebles, A.C.; Procuraduría Federal del Consumidor; Secretaría de Hacienda y Crédito Público y Tesorería del Departamento del Distrito Federal.

Asimismo, dentro de las funciones principales de la Comisión propuesta, serían, entre otras: Integrar, vigilar y mantener actualizado el Padrón de Arrendadores; autorizar el arrendamiento de inmuebles para viviendas a las personas físicas y morales que reúnan los requisitos que al efecto establezca la Comisión; realizar visitas domiciliarias periódicamente en las viviendas arrendadas, con el propósito de verificar las condiciones higiénicas y técnicas de éstas; dictaminar en base a dichas visitas, sobre la procedencia o negativa, respecto a las viviendas que pretendan otorgarse en arrendamiento y, conceder el plazo que fije la Comisión a los arrendadores, para que éstos den cumplimiento a las disposiciones higiénicas y técnicas establecidas para otorgar el arrendamiento de una vivienda.

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

LIBROS:

1. Aguilar Carvajal, Leopoldo; *Contratos Civiles*, Edit. Porrúa, México -- 1977.
2. Aguilar Gutiérrez, Antonio; *Panorama del Derecho Mexicano*, UNAM, México 1965.
3. Castán Tobeñas, José; *Derecho Civil Español Común y Foral*, Instituto - Nacional Reus, Madrid, 1969.
4. Domínguez del Río, Alfredo; *El contrato de arrendamiento y su proyección en juicio*, 1a. edic., Edit. Porrúa, México, 1978.
5. Enneccerus-Kipp-Wolff; *Tratado de Derecho Civil Alemán*, Bosch, Casa - Editorial, Barcelona, 1955.
6. García Téllez, Ignacio; *Motivos, Colaboración y Concordanancias del Nuevo Código Civil Mexicano*, Edit. Porrúa, México, 1965.
7. Garza, Gustavo-Schteingart, Martha; *La acción habitacional del Estado - de México*, 1a. edic. El Colegio de México, México, D. F. 1978.
8. Loewenwarter, Víctor; *Código Civil Alemán, Tomo 1*, Edit. Prensas de - La Universidad de Chile, 1935.
9. Macedo, Pablo; *El Código Civil de 1870: Su importancia en el Derecho - Mexicano*, Edit. Porrúa, 1971.
10. Mazeaud, Henry León y Jean; *Lecciones del Derecho Civil, Tomo IV*, Edit. EJEA, Buenos Aires, 1974.
11. Muñoz, Luis; *Contratos*, Edit. Argentina, Buenos Aires.
12. Muñoz, Luis; *Teoría General del Contrato*, Edit. Cárdenas México, 1973.
13. Pallares, Eduardo; *Formulario de Juicios Civiles*, 11a. edic., Edit. Po - rrúa, México, 1979.

14. Peña Guzmán, Luis Alberto; *Derecho Romano*, Edit. Tipográfica, Edit. - Argentina (TEA), Buenos Aires, 1966.
15. Petit, Eugene; *Tratado Elemental de Derecho Romano*, 2a. Parte, Edit. - Epoca, México, 1977.
16. Pina, Rafael de; *Derecho Civil Mexicano*, Vol. IV, Edit. Porrúa, México 1974.
17. Rojas, Villegas Rafael; *Compendio de Derecho Civil*, Tomo IV, 10a. - - edic. Edit. Porrúa, México, 1977.
18. Rutz Hassieu, Francisco; *Introducción al Derecho Mexicano*, UNAM, México, 1981.
19. Sánchez Medad, Ramón; *De los Contratos Civiles*, Edit. Porrúa, México, 1976.
20. Sánchez Medad, Ramón; *Una nueva legislación sobre contratos y sobre propiedad urbana*; Edit. Porrúa, México, D. F.
21. Sandler Girban, Héctor Raúl; *Alquileres e Inflación*, 1a. edic. Edit. JUS, México, 1977.
22. Sodi Guergué, Demetrio; *La nueva ley procesal*, Tomo I, 2a. edic. Edit. Porrúa, México, D. F., 1946.
23. Varios autores; *El perfil de México en 1980*, Vol. 2, 10a. edic. Edit. Siglo XXI, México, D. F., 1982.

#### LEGISLACION

1. *Código Civil para el Distrito Federal*, 54a. edic. Edit. Porrúa, S. A. México, 1986.
2. *Código Civil de 1870*, Tip. de J.M. Aguilar Ortiz, 1875.
3. *Código Civil de 1884*; IMP. y LIT. de F. Díaz de León, Suc., S. A. 1884.

4. Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, 23a. edic. Edit. Porrúa, México, 1978.
5. Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Edit. Porrúa, México, D. F., 1982.
6. Ley Federal de Protección al Consumidor, publicada por el Instituto Nacional del Consumidor en Febrero de 1985.
7. Ley Federal de Reforma Agraria.

#### LEGISLACION EXTRANJERA

1. Código Civil Español, 2a. edic., Colección Arizmendi, Pamplona, España, 1975.

#### TESIS

1. Gutiérrez Mondragón, Javier: Necesidad de Legislar tutelando a la clase inquilinaria, UNAM, México, D. F. 1972.
2. Murrúa Guerrero, Alberto: Proyección histórica del Contrato de Arrendamiento en nuestra legislación, UNAM, México, 1965.

#### REVISTAS

1. Aspectos; Organó Informativo de la Asociación Mexicana de Periodistas y Escritores, A.C., No. 136, México, Agosto de 1981.
2. Vivienda Transitoria; Suplemento Especial de la Revista Comercio, publicada y editada por la Cámara Nacional de Comercio de la Ciudad de México, A.C., Diciembre de 1980, México, D. F.

#### OTROS:

1. Diario de los Debates, XL Legislatura 1947-1948, Tomo I No. 11, Año - II, Imprenta de la Cámara de Diputados, México, D. F.
2. Diario de los Debates, XLIV Legislatura 1959-1960, Tomo I, No. 4, Año II, Imprenta de la Cámara de Diputados, México, D. F.
3. Diario Oficial de la Federación, 14 de Marzo de 1973, México, D. F.

4. *El Gobierno Mexicano*, publicación mensual de la Coordinación General de Comunicación Social de la Presidencia de la República, Tercera -- Epoca, No. 66, Mayo 1982.
5. *El Universal*, edic. matutina de 22 de abril de 1981, México, D. F.
6. *Habitación: Problemas de Vivienda y Urbanismo*, publicación Trimestral del FOVISSSTE, Año 1, No. 1, México, D. F., 1981.
7. *Pensamiento Crítico*; "El Infonavit, institución que ayuda a resolver el problema de la vivienda en México", Conferencia sustentada por el Licenciado José Campillo Sainz, Director General del Infonavit; 18 - de enero de 1980, y publicada en el No. 7 por el Comité Directivo -- del Partido Revolucionario Institucional en el Distrito Federal.
8. *Plan Nacional de Desarrollo 1983-1988*, expedido por el Poder Ejecutivo Federal, editado y publicado por la Secretaría de Programación y Presupuesto, 1a. edic., México, Mayo de 1983.