



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES

"ARAGON"

LA IDONEIDAD DE UNA LEGISLACION INTEGRAL EN MATERIA  
DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES EN EL DISTRITO FEDERAL

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE  
LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

MIGUEL ANGEL GUZMAN CORTES.

SAN JUAN DE ARAGON, EDO. DE MEX. NOVIEMBRE DE 1992.



## **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.

## PROLOGO .

La integración en sociedad, constituye el surgimiento de conflictos de variada índole, en virtud de la complejidad que caracteriza al comportamiento humano, que a través de los siglos ha evolucionado enormemente, de ahí que para la conservación de la especie, el hombre se ha preocupado primeramente de complementar sus necesidades de alimento, vestido y habitación, siendo éstas de las llamadas primarias, que en el transcurso de la evolución humana, se han vuelto más difíciles de satisfacer, debido a la gran demanda de satisfactores y a la desigualdad económica.

Por lo tanto, una necesidad primaria, como lo es la vivienda, se complementa con que todos aquellos que la requerán la tengan, ya sea por que es propia del que la necesita o de que un tercero se la transfiera a cambio de un bien o renta, en forma definitiva o temporal; ahora bien, el hombre para subsistir ocupa un lugar para realizar actividades lucrativas, creándose así un espacio físico laborable, destinado al comercio, agricultura o industria, que también puede ser propio o transmitido en su uso, a cambio de un pago o bien.

Razón por la cual, la presente Tesis, *La Idoneidad de una Legislación Integral en Materia de Arrendamiento de Bienes Inmuebles en el Distrito Federal*, encuentra su justificación en tratar de recopilar los elementos materiales y formales del problema arrendario de inmuebles, para llevar a cabo el análisis crítico que nos haga reflexionar sobre la situación caótica que sufren tanto arrendatarios como arrendadores, por carecer de una legislación integral, expedita y justa, así como también de una Legislatura

Local, que venga a derogar la anacrónica legislación arrendaria de inmuebles en el Distrito Federal.

Cabe hacer mención que no sólo los aspectos descritos constituyen fuente problemática, para lo cual, al parejo de la reestructuración del Derecho Arrendario Inmobiliario, deberán de mejorarse los programas de fomento a la vivienda propia y la creación de vivienda en renta, así como también, el apoyo a programas de fomento a inmuebles destinados a actividades comerciales, de industria y agrícolas, que son de igual importancia que los destinados a la habitación.

Y como la finalidad de toda Tesis, que no sólo debe de criticar, sino que también debe de aportar ideas positivas, el presente trabajo culminará con un anteproyecto de legislación, que es el resultado de una reordenación material y formal sobre el tema en cuestión.

**Miguel Angel Guzmán Cortés.**

## INTRODUCCION .

El desarrollo del tema en cuestión comprende un contenido integral, lo que permite una comprensión basta, sobre una particularidad reglamentada por la legislación civil del Distrito Federal.

El arrendamiento de inmuebles pareciese a primera valoración una manifestación ya debidamente sancionada por la ley, pero el caso es de que presenta bastantes imperfecciones jurídicas, lo que ha originado un Derecho inadecuado a la situación social, siempre evolutiva, que vivimos los habitantes distritenses.

Por lo que adentrándonos en el cuerpo de la Tesis que expongo, es esencial contar con un marco teórico, tanto histórico, doctrinal, jurídico y crítico valorativo, para alcanzar un fin tan difícil, como lo es el plantear mejores directrices para la debida tendencia perfectible de nuestras instituciones jurídicas.

Es importante conocer la historicidad de cualquier figura jurídica para su debido entendimiento, de ahí que plasme la forma de ser del arrendamiento romano, base de todo estudio jurídico, que a partir de esto nos internemos en nuestra historia patria, en sus diferentes etapas, con el objeto de determinar la trascendencia de la propiedad y de la posesión derivada de los inmuebles, en su forma de arrendamiento, lo que influyó en la vida de esos seres humanos, que vivieron en cada una de los períodos pasados y aún en los presentes.

Ahora bien, para la debida sustentación de un orden jurídico nos es necesario contar con las personas doctrinarias en el ámbito legal, que se ocupen del estudio de la perfectibilidad de las normas de Derecho, por lo que

indico la conceptualización del arrendamiento inmobiliario, su estructura y funcionamiento con respecto a los contratantes, así como sus peculiaridades que le diferencian con otras figuras, para que basados ya en el elemento doctrinario, proceda a determinar el Derecho positivo vigente, relativo a la creación y aplicación en el aspecto fundamental y reglamentario, del contexto arrendario de inmuebles, para la debida enumeración de las consecuencias legales a cumplir o inobservar el orden que han establecido los legisladores, en razón de las circunstancias sociales e históricas con que cuenta una sociedad determinada.

Con posterioridad inicio lo que pudiere intitularse el análisis valorativo de la funcionalidad de la legislación arrendaria de inmuebles, con el fin de encontrar factores determinantes de conflicto, a la par que se compara ésta con las otras civiles de los diferentes Estados de la República, para emprender una tendencia de perfeccionamiento normativo, acorde a las fuentes históricas, materiales y formales que estructurarán el arrendamiento inmobiliario.

Por último, concluyo con una síntesis, la cual éste ponente estructura en Anteproyecto de reformas a la legislación civil, referentes al arrendamiento de inmuebles, así como también, en lo relativo al procedimiento contencioso que dirime la pretensión y la defensa de los contratantes contendientes.

LA IDONEIDAD DE UNA LEGISLACION INTEGRAL EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES EN EL DISTRITO FEDERAL.

	Págs.
Prólogo .....	1
Introducción .....	3
Indice .....	5
<b>CAPITULO PRIMERO: DE LOS ANTECEDENTES DEL ARRENDAMIENTO .....</b>	<b>8</b>
1.1 EL ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO ROMANO .....	9
1.1.1 Concepción jurídico romana del arrendamiento .....	9
1.1.2 Clasificación jurídica del arrendamiento .....	11
1.1.3 Diferentes tipos de arrendamiento .....	13
1.1.4 Características del arrendamiento .....	14
1.1.5 Elementos constitutivos de la figura jurídica del arrendamiento .	14
1.1.6 Efectos del arrendamiento .....	17
1.1.7 Sanciones en ésta figura en caso de incumplimiento .....	19
1.1.8 La enfiteusis .....	19
1.1.9 Los sistemas procesales aplicables .....	21
1.2 EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES EN LA HISTORIA DEL DERECHO MEXICANO .	28
1.2.1 Derecho arrendario de inmuebles en la Epoca Prehispánica .....	28
1.2.2 Derecho arrendario de inmuebles en la Epoca Colonial .....	32
1.2.3 Derecho arrendario de inmuebles en la Epoca de México Independiente .....	41
1.2.4 Derecho arrendario de inmuebles en la Epoca Revolucionaria ....	49
1.2.5 Derecho arrendario de inmuebles en la Epoca Posrevolucionaria ..	50
1.2.6 Derecho arrendario de inmuebles en la Epoca Actual en el Distrito Federal .....	54

CAPITULO SEGUNDO: CONCEPCION JURIDICO MODERNA SOBRE EL ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES EN LA DOCTRINA Y EN LA LEGISLACION .....	56
2.1 CONCEPCION JURIDICO DOCTRINARIA .....	57
2.1.1 Concepción doctrinaria del arrendamiento inmobiliario .....	57
2.1.2 Clasificación de ésta figura en el Derecho contractual mexicano .	59
2.1.3 Especies de arrendamientos inmobiliarios .....	66
2.1.4 Los arrendamientos inmobiliarios especiales .....	69
2.1.5 Naturaleza jurídica del arrendamiento inmobiliario .....	73
2.1.6 Características del arrendamiento inmobiliario .....	74
2.1.7 De los elementos esenciales, de validez y especiales; así como también personales, reales y formales en el arrendamiento inmobiliario.	75
2.1.8 Los efectos del arrendamiento inmobiliario .....	85
2.1.9 Los modos de terminación del arrendamiento inmobiliario .....	88
2.1.10 La autonomía de la voluntad, justicia e intervención del Estado en arrendamientos inmobiliarios .....	92
2.1.11 Interpretación doctrinaria del contrato de arrendamiento inmobiliario .....	94
2.1.12 El subarrendamiento y el traspaso .....	95
2.2 CONCEPCION LEGISLATIVA .....	98
2.2.1 Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos .....	98
2.2.2 Ley Federal de Vivienda .....	99
2.2.3 Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal .....	102
2.2.4 Ley Federal de Protección al Consumidor .....	105
2.2.5 Decreto de 24 de Diciembre de 1948, que prorrogó por ministerio de ley los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles .....	107
2.2.6 Código Civil para el Distrito Federal .....	110
2.2.7 Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Puerto Común del Distrito Federal .....	126
2.2.8 Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal .....	129
2.2.9 Ley del Notariado para el Distrito Federal .....	136
2.2.10 Ley del Impuesto sobre la Renta .....	138
2.2.11 Ley del Impuesto al Valor Agregado .....	146

CAPITULO TERCERO: INAPLICABILIDAD MATERIAL Y FORMAL DE LA LEGISLACION SOBRE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO, ACTUALMENTE EN EL DISTRITO FEDERAL ..	150
3.1 ANALISIS DE LA PROBLEMATICA ACTUAL DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO EN EL DISTRITO FEDERAL .....	151
3.2 ANALISIS DE LA INOPERANCIA ACTUAL DEL DERECHO SUSTANTIVO ARRENDARIO DE INMUEBLES EN EL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL .....	154
3.3 ANALISIS DE LA INOPERANCIA ACTUAL DEL DERECHO ADJETIVO ARRENDARIO DE INMUEBLES EN EL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL .....	161
3.4 LOS PRO Y LOS CONTRA DE LA LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES DESTINADOS A LA HABITACION EN EL DISTRITO FEDERAL, Y LA APLICACION DE LA MISMA POR LA PROCURADURIA FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR .....	166
CAPITULO CUARTO: LA NECESIDAD DE UNA LEGISLACION INTEGRAL PARA LA REALIDAD SOCIAL DEL DISTRITO FEDERAL, EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO .....	171
4.1 LEGISLACION ARRENDARIA DE INMUEBLES EN LOS ESTADOS DE LA REPUBLICA.	172
4.2 INFRUCTUOSAS LEGISLACIONES SOBRE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO EN EL DISTRITO FEDERAL .....	182
4.3 ASPECTOS ESENCIALES A CONSIDERAR PARA UNA ADECUADA LEGISLACION SOBRE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO EN EL DISTRITO FEDERAL .....	184
APENDICE: Anteproyecto de legislación arrendaria de inmuebles para el Distrito Federal .....	187
CONCLUSIONES .....	198
BIBLIOGRAFIA .....	203

**CAPITULO PRIMERO**

**DE LOS ANTECEDENTES DEL ARRENDAMIENTO**

## 1.1 EL ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO ROMANO.

### 1.1.1 Concepción jurídico romana del arrendamiento.

Iniciamos la presente Tesis, estableciendo el marco histórico del estudio del arrendamiento romano o locatio conductio, en donde encontramos que el punto de partida es incierto, en cuanto a establecer los orígenes de la figura jurídica indicada, ya que en las Doce Tablas, en lo referente al arrendamiento, se habla sólo de éste, para los animales de tiro, por lo que alguna teoría de su origen establece que se inició en el arriendo de cosas muebles, prosiguió con el de cosas inmuebles, y se completo en la forma de prestación remunerada del trabajo y la ejecución de obras; así también, se indica que pudo surgir a raíz de los negocios concluidos con el Estado, respecto al arriendo de las tierras públicas.<sup>1</sup>

El Derecho Romano Antiguo, respecto de lo que era el arrendamiento, conocía sólo una relación unitaria de éste, es decir, un tipo contractual único.

Doctrinarios jurídicos de esa época, como Gayo, Ulpiano y Paulo, en los escuetos comentarios que realizan sobre el arrendamiento, conceptualizan la existencia de la locatio conductio en forma unitaria, no describiendo especies de ésta; denominaban locator al arrendador de la cosa, prestador de los servicios y el que encargaba la obra a realizar.<sup>2</sup>

De lo anterior se desprende que la locatio conductio romana, no se asemeja a ninguna figura análoga, a lo que es el derecho moderno, sino al

1. Cfr. BRAVO Valdés, Beatriz y otros. Derecho romano segundo curso. 4a. reim. Edit. Pax, México, 1985. p. 141.

2. Cfr. IGLESIAS, Juan. Derecho romano. 6a. ed. Edit. Ariel, España, 1979. p. 426.

contrario, comprende varias figuras contractuales diferentes (el arrendamiento, el contrato de trabajo, el contrato de obra y la aparcería).

Ya los clásicos romanos manifestaban la transformación que se daba en la figura unitaria locatio conductio; y en el transcurso histórico de la misma, hasta nuestros días, ésta se separó en diferentes manifestaciones. Tal desconfiguración se inició en plena época clásica del Derecho.<sup>3</sup>

Todo lo anterior indicado, comprende lo que pudiese llamarse y por lo tanto entenderse, lo que era el arrendamiento romano, ahora bien, muchos de los elementos o constancias históricas del Derecho romano se perdieron, quedando sólo lo plasmado por los glosadores y por lo que a su leal y entender saber llevaron a cabo los intérpretes modernos de esas disposiciones legales.

Para finalizar, en virtud de las escuetas definiciones romanas de la locatio conductio, procedo a transcribir el concepto de ésta, entendida por los estudiosos modernos del Derecho romano, de la forma siguiente:

"El arrendamiento es un contrato por el cual una persona se compromete con otra a procurarle el goce temporal de una cosa, o a ejecutar por ella cierto trabajo mediante una remuneración en dinero, llamada merces. El que se obliga a suministrar la cosa o trabajo es el locator; hace una locatio y tiene contra la otra parte la acción locati o ex locato. El que debe el precio del alquiler, o merces toma el nombre de conductor; hace una conductio, y puede ejercitar contra el locator la acción conducti o ex conducto."<sup>4</sup>

3.Cfr.FLORIS Margadant,S.Guillermo.El derecho privado romano.6a.ed.Edit. Esfinge S.A.,México,1975.p411.

4.PETIT,Eugène.Tratado elemental de derecho romano.1a.ed.Editora Nacional S.A.,México.p.401.

### 1.1.2 Clasificación jurídica del arrendamiento.

En el caso que nos ocupa, para llegar a establecer las diferentes clasificaciones que se le dieron a la *locatio conductio*, primeramente iniciaremos una breve reseña histórica de los contratos, esto debido a que la figura en estudio es un contrato.

En los contrato romanos, se inicia su desarrollo a través del Derecho civil primitivo, el cual regulaba las relaciones rudas y toscas de la vida de los romanos, y se caracterizaban por su formalismo o rigor antiguo; posteriormente cuando establecen convivencia con otros pueblos, los contratos adquieren una evolución tendiente a la buena fe y a la equidad.

A fines de la República se distinguen ya cuatro formas precisas, de clases de contratos nominados, los cuales se perfeccionan por la entrega del objeto, por las palabras, por las menciones escritas y por el simple consentimiento.

Ahora bien, cabe establecer que los jurisconsultos, no realizaron definición genérica alguna de lo que era el contrato, aunque si llegaron a clasificar los diferentes tipos de convenciones de voluntades.

Por lo que en sí, el contrato romano se estructuraba de una convención de voluntades tendiente a obligarse, relación cuyo contenido contaba con un nombre técnico, y que otorgaba acción para el caso de inobservancia de los derechos y obligaciones de los contratantes.<sup>5</sup>

En lo que respecta a la perspectiva de los intérpretes modernos del Derecho romano, indican que el contrato era concebido en la Roma, como una de las principales fuentes de las obligaciones, así también, ésta figura constituye un acto en el que dos o más personas regulan sus respectivos intereses jurídicos y al cual el Derecho positivo atribuye determinados

5. Cfr. BRAVO Valdés, Beatríz y otros. ob. cit. pp. 28-31.

efectos, según la función económica y social del acto jurídico en cuestión.

De lo anterior se desprendía, estaba estructurado de elementos esenciales, lo cual hacía que existiera para la vida jurídica, por lo que encontramos en estos, a los sujetos, el objeto, el consentimiento y la forma; elementos que se adecuaban a las particularidades de las diferentes convenciones que existían.<sup>6</sup>

De lo antes dicho, procederemos a decir que el arrendamiento romano o locatio conductio, de acuerdo a su perfeccionamiento, es un contrato consensu, ya que se forma con el sólo acuerdo de las partes contratantes, por lo que el Derecho romano civil, no exige para su perfección ninguna formalidad en especial, ya que con el sólo consentimiento bastaba para que surtieran efectos las obligaciones creadas.

Por la manera de interpretar éste contrato, es de buena fe, esto debido a que para solucionar las controversias derivadas, se utiliza un parámetro de equidad, y sus acciones por consiguiente son de buena fe.

Por último, por lo que respecta al efecto que éste contrato ejerce para con los convencionistas, es sinalagmático perfecto o bilateral, en virtud de que se producen obligaciones a cargo de todas las partes contratantes.<sup>7</sup>

6.Cfr.FLORIS Margadant,S.Guillermo.ob.cit.pp.317 y 318.

7.Cfr.PETIT,Eugéne.ob.cit.pp.324,325 y 388.

### 1.1.3 Diferentes tipos de arrendamiento.

Dentro de la historia de la locatio conductio y del Derecho romano, se identificaron y desarrollaron dos grandes divisiones arrendatarias, por así decirlo, la de cosas y la de servicios.

De la primera, encontramos a la locatio conductio rerum, a través de la cual el locator se obliga a proporcionar a otra persona, el conductor, el uso y goce temporal de un bien, que está en el comercio y que no es consumible, a cambio de una remuneración periódica y en dinero.

Ahora bien, en ésta división encontramos que lo que conocemos hoy en día como aparcería, era regulada en forma de especie de locatio conductio rerum, en la cual el locator proporciona al conductor, denominado aquí como colonus, el uso y goce temporal de un terreno agrícola, recibiendo el primero como contraprestación el porcentaje convenido de los frutos o cosecha.

Por lo que respecta al arrendamiento de servicios, éste se caracterizó en la locatio conductio operarum y la locatio conductio operis. En la primera, el locator se obliga a proporcionar a un patrón, el conductor, sus servicios personales, fijados en períodos, a cambio de una remuneración económica; mientras que en la segunda forma indicada, el conductor se obliga a realizar cierta obra para con el locator, mediante el pago de un precio cierto.<sup>H</sup>

8. Cfr. FLORIS Margadant, S. Guillermo. ob. cit. pp. 410 y 411.

#### 1.1.4 Características del arrendamiento.

La locatio conductio o arrendamiento romano, esta determinado y por consiguiente caracterizado por la temporalidad, a través de la cual se transmite el uso y goce de las cosas susceptibles de arrendar, o por la temporalidad de prestaciones de energía humana, en forma de trabajo o ejecución de una obra específica, obteniéndose por lo anterior una retribución en dinero, lo cual crea un vínculo personal, que representa un derecho de crédito debido a la persona que da la merces o dinero.

El contenido obligacional de éste contrato romano se perfecciona con el sólo hecho del consentimiento de las partes, en cualquier forma que se exprese y que recaiga sobre la cosa o trabajo a desempeñar o ejecución materia de la obra, por lo que en virtud de esto, los convencionistas dan origen a un contrato consensual, del cual derivan obligaciones recíprocas o sinalagmáticas perfectas, las cuales estan sancionadas por acciones de buena fe, basadas en la equidad y justicia contractual.

A diferencia del arrendamiento actual, la locatio conductio aceptaba como regla general al subarrendamiento y como excepción la prohibición de éste.<sup>9</sup>

#### 1.1.5 Elementos constitutivos de la figura jurídica del arrendamiento.

En la locatio conductio, encontramos dentro de los elementos que la constituyen, a los siguientes:

9.Cfr.PETIT,Eugéne.ob.cit.pp.401-405.

- 1.- Los sujetos (locator y conductor).
- 2.- El consentimiento.
- 3.- El objeto.
- 4.- La causa.
- 5.- La forma.

Estos elementos indicados, son señalados por los intérpretes modernos del Derecho romano, como los entes estructurales de la locatio conductio romana, y que constituyen lo esencial o de validez para que exista ésta figura; elementos que se explican de la siguiente manera:

1.- Los sujetos: Cabe indicar que en un principio sólo los ciudadanos romanos podían obligarse conforme al Derecho civil romano, por lo que a partir de la interrelación con otros pueblos, se tuvo que adecuar el Derecho, para la debida aplicación en los casos de la intervención de extranjeros, a través del Derecho de gentes.

Una vez dicho esto, en el contrato de arrendamiento intervienen locator o arrendador y conductor o arrendatario. En la locatio conductio operarum y operis, es locator el que presta el trabajo o ejecuta la obra.

Los contratantes deben contar con la capacidad para convenir y obligarse, entendida como la situación a través de la cual una persona puede consentir, y a tal expresión se le da validez siempre y cuando sea en la forma exigida por la ley.

En Roma son incapaces para contratar los impúberos, los pródigos interdictos, los esclavos, es decir, los que cuentan con una capitis deminutio, en tanto sea natural o legal esta incapacidad.

2.- El consentimiento: Es un acuerdo de voluntades para producir los efectos jurídicos pactados, por lo que en la locatio conductio, sólo basta para su perfeccionamiento el sólo hecho de que los contratantes hayan querido

celebrar el arrendamiento y obligarse a sus consecuencias, es decir, sólo consensu se perfecciona. Los vicios que se pueden presentar en el consentimiento son el dolo y la violencia.

3.- El objeto: El consentimiento de las partes guarda íntima relación con el objeto, que se entiende en forma de contenido obligacional y material, a través de lo cual se crea el cuerpo obligacional convenido, con respecto al objeto material, trabajo físico o ejecución de la obra.

Por lo que el objeto debe ser posible, lícito, determinado, y prestar un interés a los contratantes; y para el caso de la locatio conductio, las cosas, obligaciones y servicios prestados por trabajo físico, deben de ajustarse a lo ya indicado, y aun más, encontramos que el pago en dinero, precio o merces, también constituye elemento estructural del objeto.

4.- La causa: Esta, en el arrendamiento, cuenta con una función económica y social, a través de la cual se transmite el uso y goce de una cosa o de un servicio, con el fin de disfrutar de las cosas ajenas o enriquecerse en base al lucro que se obtenga a futuro, del servicio obtenido o de la obra ejecutada.

Por lo que se entiende que la causa en el arrendamiento es la finalidad práctica que constituye la función económica social típica del contrato en estudio.

5.- La forma: En el Derecho romano, la forma constituía el molde objetivo por el cual las partes expresaban el aspecto obligacional, dejando acreditado, conforme a la ley, cuando la misma lo establecía, el contrato, para el caso de incumplimiento, proceder a ejercitar las acciones legales procedentes. Por lo que en el arrendamiento no es necesario ni mucho menos exigible la forma escrita, ya que del simple consentimiento se perfecciona el contrato, y de la práctica que prevalecía para su cumplimiento, aunado a lo sancionado por la

ley, se lograba el cabal ejercicio de los derechos y obligaciones del locator y del conductor.

Como lo he dicho, la locatio conductio romana, representaba primeramente en el Derecho romano una figura unitaria, que no expresaba especies, sino que en el transcurso de la historia vino adquiriendo algunas divisiones, de ahí que en el presente tema, se haya tomado en cuenta la estructuración del arrendamiento en los temas que ya se explicaron, por ser una forma de estudio de los doctrinarios, para explicar la locatio conductio en la evolución que logró y para su mejor comprensión.<sup>10</sup>

#### 1.1.6 Efectos del arrendamiento.

La locatio conductio, por ser un contrato sinalagnático perfecto, crea obligaciones y derechos recíprocos, siendo las obligaciones de una parte, los derechos para la otra y viceversa. Ahora bien, por estar en el estudio del arrendamiento inmobiliario en la presente Tesis, se procede sólo a analizar la locatio conductio rerum.

Las obligaciones del locator o arrendador que son a su vez derechos para con el conductor o arrendatario, son los siguientes:

- a) Entregar al arrendatario la cosa arrendada.
- b) Responder de los daños y perjuicios, resultando de evicción o de vicios ocultos en la cosa.

10.Cfr.BRAVO Valdés, Beatriz y otros.ob.cit.pp.31-53,142 y 143.

- c) Responder de los daños y perjuicios, resultado de su culpa para con el arrendatario, así también responde de las conductas de personas sobre las que tuviere influencia, y que causen daños y perjuicios al conductor.
- d) Pagar las reparaciones necesarias y de cierta importancia, para la conservación de la cosa.

Las obligaciones del conductor o arrendatario, que a su vez son derechos para el locator o arrendador:

- a) Pagar la renta o merces en la forma convenida.
- b) Utilizar la cosa de acuerdo a su destino normal y cuidarla como un buen paterfamilia.
- c) Realizar las reparaciones pequeñas, derivadas del uso y goce normal de la cosa.
- d) Devolver la cosa cuando termine el arrendamiento. Las causas comunes de terminación del arrendamiento lo son:
  - 1.- El cumplimiento del término del arrendamiento.
  - 2.- La voluntad de ambas partes, o el de una sola cuando el contrato se ha convertido a tiempo indeterminado.
  - 3.- La pérdida de la cosa.
  - 4.- El incumplimiento en la relación con el pago de la renta, durante dos años.
  - 5.- El deterioro de la cosa arrendada, por culpa del arrendador o arrendatario.
  - 6.- La necesidad que tuviera el mismo propietario de usar la cosa para sí mismo.<sup>11</sup>

11. Cfr. FLORIS Margadant, S. Guillermo. ob. cit. pp. 412-414.

### 1.1.7 Sanciones en ésta figura en caso de incumplimiento.

En la locatio conductio, por engendrarse obligaciones recíprocas, puede darse el caso de que alguna de las partes incumpla, tanto locator como conductor, en forma parcial o total, respecto del contenido obligacional que conforma el cuerpo del contrato, por lo que al presentarse tal situación, el locator cuenta con la acción locati, para exigir del conductor el cumplimiento de lo pactado, así como todas las consecuencias que deriven equitativamente del contrato; mientras que el conductor tiene la acción conducti, para obtener la debida satisfacción del cumplimiento de las obligaciones del locator.

Las acciones antes señaladas sirven para aplicar el debido cumplimiento de derechos y obligaciones asumidas por las partes contratantes, y son acciones de buena fe, tendientes a la equidad y justicia.<sup>12</sup>

### 1.1.8 La enfiteusis.

La enfiteusis encuentra su origen en el siglo III y hasta el Bajo Imperio, toma gran auge en virtud de la decisión de los emperadores de arrendar las tierras de su propiedad, que estaban incultivables, esto debido a que a partir de las invasiones de los bárbaros y la miseria que prevalecía en ese tiempo, hacía imposible el cultivo de todos los fundos agrícolas.<sup>13</sup>

12.Cfr.BRAVO Valdés Beatriz y otros.ob.cit.p.146.

13.Cfr.PETIT, Eugéne.ob.cit.p.296.

Esta figura tiene por objeto los terrenos agrícolas del Estado y las comunidades sometidas a él, a través de una concesión a particulares del uso y goce de los predios, por una larga duración (ejemplo 100 años) y a cambio de un precio, llamado canon anual.

En la vida social romana surge el problema de establecer la naturaleza de la enfiteusis, para que a partir de esto se proceda a reglamentar y sancionar jurídicamente sus consecuencias, de ahí que los juristas romanos considerarán a ésta como un prototipo único de arrendamiento, con efectos de derecho real, debido a la perpetuidad de la tenencia, ya por su larga duración contractual, del uso y disfrute del terreno agrícola a cambio de un precio; lo cual originó que fuera regulada como si fuera arrendamiento, ya que no se transmitía la propiedad y sólo la tenencia de duración temporal grande, sujetándose a las obligaciones pactadas.

Obligaciones del enfiteuta, que constituyen derechos del propietario del terreno, encontramos: pagar el canon anual, no deteriorar el fundo, soportar las cargas que graven éste, como el impuesto predial y otros que tenga, notificar al propietario su propósito de enajenar el derecho con que cuenta, realizar las reparaciones tendientes a conservar útil el terreno, entregar el porcentaje del 2% de la enajenación del derecho al propietario.

Obligaciones del propietario, que constituyen derechos del enfiteuta: Las principales son las de entregar el terreno y garantizar su uso y goce del derecho, reconocer la enajenación realizada por el enfiteuta, en el caso del no ejercicio del derecho de preferencia.

Es hasta la época del Emperador Zenón, fines del siglo V, cuando se le da a la figura en estudio el carácter de sui generis y la aparta del arrendamiento o locatio conductio. A partir del régimen justiniano se reconoce plenamente a la enfiteusis, como un derecho real, con el cual se

tiene una relación de poder inmediato del sujeto de derecho sobre la cosa.

Por lo que la enfiteusis se convierte en un derecho real, de acuerdo a lo determinado en la etapa justiniana, derecho enajenable y transmitible a los herederos, que atribuye un poder prácticamente análogo al de la propiedad, pero sobre una cosa ajena, mediante el pago de un canon por años.<sup>14</sup>

#### 1.1.9 Los sistemas procesales aplicables.

Para poder explicar los sistemas procesales aplicables para el ejercicio de las acciones derivadas de la locatio conductio, debemos señalar primeramente que a lo largo de la historia del derecho procesal civil romano, se sucedieron tres sistemas procedimentarios civiles, a través de los cuales se ejercitan acciones, las cuales se concebían como el medio jurídico por el cual una persona puede alcanzar el reconocimiento, satisfacción y sanción de un derecho subjetivo, que ha sido reconocido previamente, por el orden jurídico.

Los sistemas procesales romanos que fueron aplicables a la locatio conductio o arrendamiento romano, fueron:

- 1.- El de las acciones de la ley, que se remonta a una época muy antigua, abarca la Ley de las Doce Tablas y concluye hasta la Ley Aebutia, siglo VI de Roma.
- 2.- El sistema formulario, que se perfecciona y toma auge en siglos posteriores al sexto de Roma, abarca la época clásica, etapa del más grande florecimiento que alcanzó en Derecho romano, y hasta el Bajo imperio.

14. Cfr. IGLESIAS, Juan. ob. cit. pp. 350-353.

3.- El procedimiento extraordinario, que se inició en el Imperio y hasta la decadencia de éste régimen político.

Cabe hacer mención que en la aplicación de los presentes sistemas procesales, tendremos que considerar a las acciones consecuencia de la locatio conductio, como derechos subjetivos personales a ejercitar, los cuales tenían una caracterización evolutiva en los diferentes sistemas, de acuerdo a la concepción arrendataria en las diversas etapas históricas del Derecho romano, por lo que el derecho personal consistía en una prerrogativa a través de la cual se ejercita una acción en contra de un adversario, para compelerlo a cumplir o a resolver los deberes a los que se obligó en forma personal.<sup>15</sup>

1.- El sistema procesal de las acciones de la ley: Se caracteriza por las declaraciones solemnes que las partes realizan, acompañadas de pantomimas y gestos rituales que se ejecutan ante la presencia del magistrado. Pareciese un teatro de la justicia, en el que los contendientes interpretan su papel en el foro.

Sólo existían cinco legis acciones, con las cuales se trataba de abarcar los conflictos que surgían de la convivencia entre los romanos, ya que el sistema se aplicó sólo a los ciudadanos de Roma; las acciones eran las siguientes:

a) La legis actio sacramento (La apuesta sacramental): Con la que se ejercitaban derechos reales que no fueran divisorios, y derechos personales derivados de delitos. Las partes debían de otorgar una garantía o apuesta, y aún el que ganará la perdía a favor de los dioses o del erario público.

b) La legis actio postulatio iudices (La petición de un juez o árbitro): A

15.Cfr.BRAVO Valdés, Beatriz y otros. Derecho romano primer curso. 11a. ed. Edit. Pax, México, 1985. pp. 273-275.

través de la cual se ejercitan derechos reales divisorios tales como copropiedad y herencia, deslinde de terrenos o de una fijación de daños y perjuicios, y para determinar los derechos y obligaciones derivados de la stipulatio, que constituye la fuente más importante de derechos personales, en donde encontramos inmersa a la primitiva locatio conductio o lo que pudiese llamarse arrendamiento primitivo.

c) La legis actione conductio (El emplazamiento): Tiene por objeto la acción para reclamar un bien determinado o una cantidad de dinero específica.

d) La legis actio manus iniectio (Aprehensión corporal): Con la cual se compele a un deudor a cumplir una condena judicial, mediante la declaración de esclavo, venta, pérdida de la vida o pago en forma de trabajo.

e) La legis actio pignoris capio (La toma de la prenda): Se asemeja a un embargo hecho por propia mano, para el cumplimiento de la deuda determinada por una sentencia.

El procedimiento de las acciones de la ley se compone de dos fases, la primera de ellas llamada in iure o ante el magistrado, en la que se alegan los argumentos para establecer sus derechos y defensas, respecto de las partes; en el caso de que el magistrado admita la acción, se procede a representar a través de pantomimas y fórmulas orales la controversia ante testigos, para acreditar tal litigio ante el juez privado. Se determina el juez que conocerá de la contienda, lo cual resulta ser un arbitraje, que se le denominaba litis contestatio.

Para el caso de que el demandado no quiera someterse a la controversia, se le aplican medidas de embargo en sus bienes, para obligarlo a acudir y someterse al arbitraje.

La segunda fase se llama in iudicio o ante el juez privado, que constata los hechos y probanzas, realiza un análisis para emitir una sentencia sobre el

asunto sometido a su consideración.

Ante el magistrado se ejercitan medidas de apremio para la ejecución de la sentencia, cuando el obligado se resista a cumplirla.

2.- El sistema procesal formulario: Encuentra su origen en la necesidad de resolver los conflictos civiles entre ciudadanos romanos y extranjeros o entre éstos últimos, es adoptado y creado por el pretor peregrino desde el año 242 a. de J.C.; tal sistema procesal se fue extendiendo y adquiere gran auge, desplaza el procedimiento de las acciones de la ley.

Se caracteriza por plasmar en palabras propias del afectado o actor, sus pretensiones, a través de una fórmula escrita, abarca un número mayor de acciones; parte de un sistema creador de las mismas, actividad realizada por el magistrado o pretor, éste último se convierte en un organizador procesal; prevalece la división del procedimiento en dos etapas, la de *in iure* y la de *in iudicio* o *apud iudicem*; el rasgo distintivo y determinante del sistema formulario lo es la fórmula, que constituye el programa procesal a desarrollar ante el juez o árbitro, por lo que se considera la contienda un contrato procesal o arbitral.

El sistema procesal formulario tuvo su gran desarrollo durante la época clásica del Derecho romano, aparejado con la evolución del arrendamiento o *locatio conductio*, de ahí que se conozca el sistema y la figura en la época, con respecto a las acciones *locati* y *conducti*, de las partes arrendatarias para el cabal cumplimiento de sus derechos personales.

En la primera fase que conforma el procedimiento, *in iure* o ante el magistrado o pretor, las partes dirigen su actividad a establecer las pretensiones y defensas, para conformar la fórmula, la cual está estructurada por el nombramiento del juez privado o árbitro (*iudex*), por la indicación de la causa del pleito (*demonstratio*), la pretensión o acción que ejercita el

actor (intentio), y por consiguiente en la locatio conductio, una acción personal; y por último la adjudicación de un derecho real o condena.

Como elementos accesorios de la fórmula encontramos defensas que ejercita el demandado, tales como excepciones, replicaciones, duplicaciones, prescripciones, que tienen como finalidad la destrucción o suavización de la acción.

Inicia la fase con la notificación a cargo del actor para con el demandado, invitándolo a concurrir ante el pretor u obligándolo a través de un embargo; una vez hecha la comparecencia se exponen las pretensiones y se alegan las defensas; de considerar el pretor la procedencia de la acción, se procede a la conformación de la fórmula, y se constituye la litis contestatio.

En la segunda fase, denominada apud iudicem, se tiene por objeto demostrar los hechos en que se fundan las acciones y excepciones, a través del aporte de probanzas (documentos públicos y privados, testimoniales, el juramento, la confesión de alguna de las partes, el peritaje, la fama pública, inspección judicial y presunciones legales y humanas).

Durante la fase se llevan a cabo diferentes etapas que conforman una cronología procesal: ofrecimiento, admisión o rechazo de las pruebas, desahogo de las mismas, alegatos de las partes y sentencia.

La sentencia debía de ser motivada y fundada, con ella el actor que acreditó su acción, adquiría la actio iudicati, con la cual se llevaba a cabo el cumplimiento de la resolución; en el caso de que el demandado acreditará sus excepciones, adquiría la protección de la exceptio iudicati, en contra de posibles reclamaciones posteriores por el mismo sujeto o por idéntica causa.

Una vez dictada sentencia, las partes podían observar las siguientes conductas:

a) Someterse al contenido de la sentencia y cumplirla en un plazo de 30 días.

- b) Exponerse a una ejecución forzada, intentada por el vencedor del litigio.
- c) Impugnar la resolución a través de los recursos de veto de los tribunales o intercesión de los cónsules, los cuales se interponían por considerar que la sentencia es injusta.

El de la *integrum restitutio*, con la cual se quería la anulación de una sentencia, es procedente cuando una de las partes fuere víctima de dolo, intimidación, error injustificable o falso testimonio que diere origen a la resolución.

La *revocatio in duplum*, con la cual se solicitaba revocación de la sentencia, por considerarla injusta, de no acreditar el recurso se le condenaba por el duplo del valor objeto del juicio.

d) El ejercicio de excepción de que no hubo sentencia, como consecuencia de negar la existencia de la resolución, por causas de incompetencia u otras que afecten la jurisdicción del juez.

e) La parte afectada por sentencia injusta puede iniciar un procedimiento en contra del juez, para acreditar un *cuasidelito*, por considerarlo responsable de la *impericia* o interés propio para resolver el litigio.<sup>16</sup>

3.- El procedimiento extraordinario: Durante éste sistema ya se conocía claramente lo que era la *locatio conductio* en sus diferentes especies, por lo que se podían ejercitar las acciones *locati* y *conducti*, en una forma más técnica.

El sistema procedimental en cuestión, tuvo su origen en parte de la etapa de desarrollo del procedimiento formulario, debido a la necesidad de resolver controversias que por su naturaleza o por el carácter del funcionario que intervenía, era imposible solucionar; por lo que se lleva a

16.Cfr.FLORIS Margadant,S.Guillermo.ob.cit.pp.140-174.

cabo un nuevo procedimiento excepcional para éstos casos, se realiza ante un magistrado con imperium, y es hasta finales de la época clásica que se utiliza como un procedimiento regular y no excepcional.

Se caracteriza por la inexistencia de la división de la instancia, ya que su desenvolvimiento en su totalidad se lleva a cabo en una sola instancia ante el magistrado, que es el funcionario del Estado, pudiendo delegar a un juez la resolución del litigio, en virtud de la carga de trabajo imperante, éste último estaba facultado también para administrar justicia, contando con imperium.

El magistrado o juez se erige de acuerdo al sistema político y jurídico de la época, como administrador y ejecutor de la justicia. Las partes acuden ante la autoridad a través de expresiones escritas que carecen de la solemnidad y formulismos que habían imperado, ya sea para ejercitar sus pretensiones u oponerse a las mismas, por excepciones legítimas.

Todo esto unifica en una sola instancia el desarrollo que se dió en el procedimiento formulario, prevalece gran parte de éste pero con sus modificaciones, continúa una intensa participación estatal para la debida administración de justicia.

Se da un carácter público al procedimiento y un imperium al magistrado o juez, para que con la ayuda de personas auxiliares de la administración de justicia llamen o constriñan a través de medidas de apremio, al demandado, poniéndolo en conocimiento de las pretensiones del actor, y así lleve a cabo su defensa, partes contendientes que deberán de justificar la carga de la prueba de sus afirmaciones y excepciones, con la debida demostración de los hechos con las pruebas idóneas.

La resolución o sentencia establecía la verdad jurídica a ejecutar, para el caso de desacuerdo con la misma, se pone al alcance de los inconformes, los

recursos de apelación y de restitución de las cosas al estado en que se encontraban antes (*in integrum restitutio*), con los cuales las partes expresaban las violaciones cometidas en el procedimiento o las situaciones dolosas por las que se perdió el juicio, para una debida reconsideración de los sentenciados.

Los medios de ejecución de las sentencias se tenían que ejercitar primeramente pasados los dos meses, y posteriormente en reformas que sufrió el Derecho romano, en cuatro meses. Las formas aceptadas para ejecución de sentencia lo eran: la venta individual de los bienes (*bonorum distractio*), la cesión de los bienes (*bonorum cessio*), toma de prenda por causa de juicio (*pignus ex causa iudicandi captus*) y el aprisionamiento del condenado.<sup>17</sup>

## 1.2 EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES EN LA HISTORIA DEL DERECHO MEXICANO.

### 1.2.1 Derecho arrendario de inmuebles en la Época Prehispánica.

El territorio que en la actualidad forma parte de los elementos del Estado mexicano, estuvo ocupado en la época prehispánica por numerosas tribus indígenas, que en su mayoría eran dominadas por los reinos de México, Texcoco y Tacuba, ya que constituían los pueblos más civilizados y fuertes, logrando extender su poderío, resultando de la unión de ellos la creación de un tipo de organización rudimentaria: la Triple Alianza, con funciones defensivas y ofensivas que les dió gran fuerza militar, exigiendo tributo a los sometidos,

17.Cfr.BRAVO Valdés,Beatriz.ob.cit.pp.303-306.

armas, municiones, soldados para la guerra.

Ahora bien, las leyes que regían en los reinos de la triple alianza fueron adoptadas por los pueblos sometidos. Una vez dicho esto, tendremos que referirnos a las formas de tenencia de la tierra, por ser ello necesario para conocer el arrendamiento inmobiliario antiguo.

La extensión de tierra constituía uno de los elementos precisos de poderío y dominación, así como también la clasificación en estatus sociales, de ahí que se diferenciarán:

- a) La propiedad del Rey, de los nobles y de los guerreros.
- b) La propiedad de los pueblos.
- c) La propiedad del ejército, de los dioses y de ciertas instituciones públicas.

El Rey gozaba con la facultad plena de disponer del derecho de propiedad, que aún los antiguos lo identificaban con el estrato social.

Con respecto a la forma de tenencia de la tierra de los pueblos, éstos gozaban más que nada de un derecho de usufructuarios, a través de la explotación y uso de los calpulli, que vienen a constituir la pequeña propiedad; mientras que lo referente al sostenimiento del ejército, del culto y diversas instituciones, se llevaba a cabo a través del arrendamiento o aparcería de tierras, o labración colectiva, por los habitantes del pueblo, y así sufragar los gastos públicos; así también en el caso de tierras vacantes, éstas se podían dar en arrendamiento.

Como dato excepcional, puede señalarse que entre los mayas se contaba con costumbres y leyes perfectas, por así decirlo, respecto al sistema de propiedad, y sin tomar en cuenta a los esclavos, toda la población maya contaba con bienes raíces o muebles.

Las normas legales entre los aztecas y relativas al arrendamiento eran

entendidas de la forma siguiente:

Las obligaciones se transmitían a los herederos y podían practicarse embargos tanto en los bienes del deudor mismo, cuanto en los de su sucesión; se admitía la prisión y la esclavitud por deudas, siempre que se hubiesen pactado al contraerse la obligación en presencia de cuatro testigos, para ser válida; se utilizaba la fianza para valorar los contratos y el fiado se convertía en esclavo del acreedor si el contrato no era cumplido.

La publicidad se daba a los contratos por medio de testigos; tal característica les otorgaba preferencia a los privados; el primer compromiso tenía mayor fuerza.

Los contratos de aparcería y arrendamiento se celebraban cuando en algún barrio había tierras vacantes, pues éstas podían ser arrendadas o dadas en aparcería a otro barrio, o cuando se arrendaban tierras públicas para sufragar los gastos del culto y del ejército.

Todos los contratos eran verbales.

En los negocios litigiosos de carácter civil, el funcionario judicial oía al demandante y al demandado, ordenando que los escribanos de los que se hallaban asistidos tomaran nota a través de la escritura antigua, del asunto se escuchaba enseguida a los testigos de una y otra parte y posteriormente se resolvía el fondo del asunto. Todas las diligencias y resoluciones se asentaban de la manera indicada.

Se admitían como medios de prueba la documental, la testimonial, la confesional, los indicios y el juramento (llevar la mano a la tierra y a los labios).

En cada juzgado o tribunal había un pregonero encargado de anunciar la sentencia a los interesados. Primeramente las partes asistían al litigio, pero posteriormente eran asistidos de sus procuradores.

Las sentencias definitivas pasaban en autoridad de cosa juzgada y eran irrevocables.

En lo relativo a la estructura de la administración de justicia, en cada tribunal había un ejecutor.

En los tribunales colegiados de México, uno de los magistrados era quien por su propia mano ejecutaba las sentencias.

El magistrado supremo era la autoridad judicial más alta, contaba también con atribuciones administrativas en ciudades muy pobladas; organiza dentro de su territorio tribunales colegiados de tres o cuatro jueces, que tenían competencia en asuntos civiles y penales, cuyos fallos eran apelables ante el magistrado supremo de la Ciudad de México, pero en los negocios civiles su sentencia no admitía recurso alguno.

En los barrios, el pueblo se reunía anualmente para nombrar a un juez de competencia judicial limitada, que conocía de asuntos civiles y penales de poca importancia entre los vecinos.

En el reino de Texcoco el Rey era el magistrado supremo, nombraba a sus jueces y tenía en su palacio salas diversas destinadas especialmente al ejercicio de la judicatura, una para jueces civiles, otra para penales y una última para asuntos de carácter militar.

En los mercados había un tribunal para resolver cuestiones entre vendedores y compradores.

Existían jueces de competencia limitada en lugares lejanos a Texcoco en asuntos de escaso interés. Los fallos de éstos jueces eran apelables ante el Rey, quien asistido de otros dos jueces sentenciaba en definitiva.

En Tlaxcala conocía de los pleitos y los decidía un consejo de ancianos.

El Derecho civil con penas extremadamente severas era el resultado de una larga evolución social y un producto de las creencias, de los hábitos populares

y de las circunstancias de cada uno de los pueblos.

La tierra era la riqueza más preciada, los primeros pobladores la conquistaron con sangre.

La organización de la propiedad era en un principio buena, por que todos los componentes sociales disfrutaban de ella y los pueblos que habitaban los barrios tenían la propiedad comunal, pero cuando a éstos pueblos se sumaron elementos extraños llegados de otros y cuando nuevas familias aumentaron la población, empezó a formarse una masa de gentes sin patrimonio, por lo que tal grupo vivió alquilando su trabajo a quienes poseían tierras o al comercio.

La evolución del Derecho mexicano fue interrumpida por la conquista (1519-1521).<sup>18</sup>

### 1.2.2 Derecho arrendario de inmuebles en la Epoca Colonial.

Con la cruenta intervención de conquista, los mexicas observaron radicales cambios en su organización, los españoles de acuerdo a los imperativos peninsulares, llevaban al cabo una reordenación en todos los ámbitos, con los ideales de colonización plena, difusión del cristianismo y enaltecimiento de la Corona Española.

Primeramente la política de trato hacia los indígenas fue rigurosa e inhumana, para después suavizarse un poco, gracias a la intervención de algunos frailes, que contaban con gran influencia ante la Corona Española, de aquí que se hayan creado algunas instituciones para la protección de los conquistados, lo que no fue suficiente, debido a los grandes privilegios con

18.Cfr.MENDIETA Y Nuñez,Lucio.El Derecho precolonial.3a.ed.Edit.Porrúa, México.1976.pp.44-49,105-124,126-128,139-147.

que contaban los conquistadores.

El indígena perdió todos sus derechos con los que contó alguna vez, pasando a ser un instrumento de trabajo al servicio de un patrón español.

El régimen de la tierra favoreció a los españoles peninsulares en forma individual, así también, se destinaron grandes extensiones a grupos colonizadores, con el fin de conformar nuevas ciudades; se relegó a los indígenas a extensiones de terreno precarias, el clero comenzó su acumulación inmobiliaria.

El inicio del desarrollo colonial provocó complejidad en la vida cotidiana, se necesitaba la reglamentación ya de las relaciones humanas, desde un plano jurídico.

El Derecho español se convirtió en un sistema supletorio demasiado fragmentado; que utilizó un sinnúmero de disposiciones legales, para su implantación en el nuevo territorio.

La legislación general española que formaba el fondo del Derecho indiano privado se configuró de los siguientes cuerpos legales:

- Ordenamiento Real o de Montalvo (1348).
- Leyes de Toro (1505).
- Recopilación de Leyes de Castilla (1567).
- Novísima Recopilación de Leyes de España.

Para adentrarnos en el tema en particular del estudio, es necesario indicar algunas generalidades de las obligaciones y de los contratos:

- a) La idea misma de la obligación fue introducida por el Derecho español, ya que en el idioma náhuatl no se encuentra tal palabra o semejante, sino que los nativos conocían sólo el obedecimiento al mandato de sus superiores.
- b) La libertad de los indígenas en materia de contratación quedó limitada, pues claro esta que ellos no podían concertar nada que exigiera su salida del

pueblo al que pertenecían, las violaciones a tal disposiciones eran frecuentes.

c) Las obligaciones derivadas de los contratos podían probarse a través de escritura pública o privada, confesión, testigos, juramento decisorio y por presunciones.

d) La interpretación de los contratos estaba orientada a la validez de lo estipulado, conforme a la verdad y a las circunstancias de hecho a juicio del juez.

e) Se permitía la cláusula penal, la cual no podía exceder del doble de la reclamación cuando esta no era en dinero, ya que de suceder esto la cláusula indicada se convenía en dos tantos y a veces hasta más.

f) Eran incapaces para contratar según la ley: el loco o desmemoriado, el menor de 7 años, el pupilo que es menor de 14 años y mayor de 7, el mayor de 14 años y menor de 25 que contaba con curador, los pródigos a los que estaba prohibida la administración de sus bienes, la mujer casada sin autorización de su marido, los hijos no podían contratar con el padre bajo cuya potestad se encontraban sino con relación a los peculios castrenses y quasicastrenses.

g) Procedía la nulidad de las obligaciones y contratos cuando el consentimiento se encontraba viciado, por temor de perder la libertad, la honra, la vida, la fortuna, por error derivado de engaño o dolo; así también eran nulos los contratos sobre cosas santas o religiosas, de uso público o imposibles.

h) Si una de las partes era perjudicada en más de la mitad del justo precio, podía pedir a través de la acción por lesión, la rescisión de lo pactado.

Una vez ya dicho todo lo anterior, es menester iniciar el estudio concreto del arrendamiento inmobiliario que se dió en la época.

Se denominaba alquiler al arrendamiento de cosas muebles y propiamente

dicho arrendamiento al alquiler de bienes raíces.

El arrendamiento consistía en el convenio (generalmente consensual) por el cual se entrega el goce y disfrute de una propiedad raíz o de algún impuesto o renta real, a cambio de un precio convenido, pagado en dinero, de no ser el pago en tal prestación, el contrato deja de ser de arrendamiento para convertirse en innominado.

Tal contrato tenía como objeto las cosas y actos dentro del comercio.

Dentro de los derechos y obligaciones de los contratantes encontramos los siguientes:

- Si el dueño de la cosa arrendada la vendiere, el comprador podía exigir la desocupación de ella.
- Se podía pactar que el arrendamiento tuviera vigencia por toda la vida del arrendatario o para siempre, pues entonces, a pesar de la venta debía de pasar la cosa en los mismos términos contractuales.
- Los derechos y obligaciones pasaban a los herederos, al morir cualquiera de los contratantes, salvo que el derecho del arrendador estuviere restringido en tiempo y forma o fuese renta vitalicia.
- Si el arrendamiento se hubiere celebrado por cierto tiempo y terminado tal, el arrendatario conservará la posesión y si no se opone el arrendador en los 3 días siguientes al vencimiento, se entendía prorrogado el contrato por un año más, a esto se le denomina tácita reconducción.
- El arrendatario tenía la obligación de pagar la renta estipulada en tiempo y en el lugar convenido.
- Si se perdiera la cosecha por causa no acostumbrada, el arrendatario no estaba obligado al pago de la renta, si la pérdida era parcial, podía pagar la renta en forma proporcional, siempre y cuando tal pérdida no se derive de su culpa o negligencia. Se podía pactar el pago de la renta aún y cuando

sobreviniere un mal no previsto.

- Si en un año los frutos de la heredad fueren tan abundantes que rebasarán el doble de lo usual, si esa abundancia procedía de la aventura y no de la mayor diligencia y buen cultivo del colono, éste debería de pagar el doble de la renta pactada.

- El arrendatario estaba obligado a conservar la finca, a cultivar la heredad y mejorarla, respondía de los daños y perjuicios por culpa, negligencia, actos de sus enemigos y malquerientes de la heredad.

- El arrendatario no podía sin autorización del dueño subarrendar.

- Los bienes del arrendatario que se encontraban en el predio arrendado, se consideraban obligados para el pago de los arrendamientos vencidos, como si se hubieran dado en prenda.

- El arrendador estaba obligado a garantizar al arrendatario el libre uso de la finca, de pagarle los daños que sobrevinieren por hecho propio o por causa de otro que hubiere tenido algún derecho sobre aquélla, a no ser que el arrendatario hubiese sabido de tales derechos, con riesgo de haber tomado el contrato.

- Si el arrendatario hubiese mejorado la finca originando alza de valor, el arrendador debía pagar tales mejoras o el arrendatario deducir su importe de las rentas, a no ser que se hubiere convenido otra cosa al hacerse el contrato.

- El dueño era responsable de los daños que se causarían al arrendatario, por vicios ocultos.

Las causas de terminación del contrato de arrendamiento en el Derecho de la colonia, son las siguientes:

- Cuando al dueño se le había caído su casa o amenazaba caersele y no tenía otra a donde pasarse; o tenía enemigos en la vecindad u otro apremio para no

vivir allí.

- Cuando después de arrendada una cosa amenazaba ruina.
- Cuando el inquilino realizaba un mal uso de la cosa arrendada, empeorándola o admitiendo en ella gentes de mal vivir.
- Cuando el arrendamiento era por 4 o 5 años, era obligación del arrendatario pagar la renta cada año cultivable y pasando 2 sin que se pagará, el contrato podía terminarse si el arrendador así lo solicitare.
- Por fenecimiento del plazo contratado, y el arrendador se oponga a su renovación.
- Cuando se hubiere pactado que el arrendatario había de ejecutar determinadas obras en el predio y no las ejecutó, según lo pactado.
- Por incumplimiento de alguna obligación que hubieren pactado los contratantes.
- Por pérdida total de la cosa arrendada.

De presentarse conflictos en las relaciones contractuales arrendarias traían como consecuencia los litigios, los que se ponían a consideración del juzgador. La organización de la justicia en un principio estuvo sujeta a un régimen de múltiples fueros, con tribunales especiales según la materia de la controversia o las partes del litigio.

Para iniciar el procedimiento judicial era necesario comenzar con una acción personal, la cual dimanaba de un contrato o de una disposición legal que así lo contemplase.

Son requisitos de la forma de la demanda los siguientes: debe de plasmarse por escrito, señalarse la personalidad del demandante, la narración de los hechos, nombre del juez ante quien se interpone, nombre del demandado, descripción de aquello que se reclama, su cuantía, por que razón se reclaman

las prestaciones, el domicilio del demandado y los petitorios o conclusión de lo reclamado.

El emplazamiento del demandado se realizaba a través de una cita verbal, por escrito o real. El juez en persona o por medio de escribano procedía a la búsqueda del reo en su domicilio y no encontrándolo se le dejaba cédula instructiva, con el portero o algún familiar, ante un testigo.

Si el demandado se encuentra fuera de la jurisdicción del juez, éste le emplazará por exhorto u oficio dirigido al juez del domicilio competente, para que lleve a cabo el emplazamiento; tal diligencia mencionada debía de realizarse en días y horas hábiles.

Procede el emplazamiento por edictos cuando el demandado se ocultaba, no tenía domicilio o era incierto.

Cuando en el caso, el demandado no conteste la demanda, se creaba una situación de rebeldía, la contumacia; el actor podía solicitar que se siguiera el juicio en todas sus etapas faltantes. Al demandado podía admitirsele después del plazo señalado en la demanda sólo si probaba que había estado impedido de presentarse por causa suficiente.

El demandado al contestar la demanda se encuentra en la posibilidad de interponer las defensas y excepciones que considere procedentes, para dilatar o extinguir el procedimiento al que se encontraba sujeto.

Dentro de las excepciones dilatorias con que cuenta están: la falta de jurisdicción o recusación del juez, falta de legitimación del actor, litispendencia, la de demanda basada en falsa información, inepto o oscuro libelo, falta de cumplimiento de la obligación reclamada, entre otras.

Los efectos de la contestación a la demanda se resumen en los siguientes puntos:

- Determina la acción intentada y sujeta al reo a ésta.

- Se interrumpe la prescripción y la buena fe del demandado para la percepción de los frutos.

- La prescripción de la acción procesal se extendía hasta 40 años.

El plazo regular para contestar la demanda e interponer excepciones lo era el de 20 días naturales.

El tiempo para ofrecer pruebas una vez ya contestada la demanda, abarcaba 80 días naturales desde su ofrecimiento, admisión y desahogo de las mismas, que pudiesen ser documentales, confesión, testimoniales, juramento, presunciones o cualquier otro medio que guarde relación con la verdad que se busca. Existía la tacha de testigos para el caso de que se considerará que su testimonio de ellos carecía de veracidad, debido a causas inherentes o por contradicciones en sus dichos.

Una vez resuelto el litigio, alguna de las partes solía inconformarse con la sentencia, por considerarla inadecuada a lo planteado en la controversia, tales impugnaciones se realizaban a través de los siguientes recursos:

a) De nulidad.- procede por falsos testigos o cartas, así como también por cualquier falsedad; se interpone ante el juez, para resolución de su superior.

b) Restitución in integrum.- Opera a favor del menor de 25 años perjudicado durante su menor edad por engaño en el pleito, por livianidad, por yerro, por negligencia de sus abogados, cuando no ha sido representado por su curador; se interpone ante el juzgador, lo resuelve el superior.

c) Súplica.- Se hace valer ante el mismo sentenciador, se da ordinariamente en juicios que no admiten apelación, se interpone dentro de los 10 días siguientes a la notificación de la sentencia.

d) Segunda súplica.- Procede contra sentencias que resuelven asuntos de

posesión de mayorazgo.

e) De injusticia notaria.- Procede contra la inequidad que se desprende de la sola lectura del expediente o por no ser la decisión conforme a la demanda y contestación o de lo deducido y probado por las partes; el superior resuelve tal recurso.

f) La apelación.- Es el recurso más trascendente y común de la época, se utiliza para enmendar las sentencias, tanto cuando la injusticia procede de causa imputable al juez, como cuando ella lo era al litigante. La determinación del efecto en que debía de admitirse la apelación quedaba al arbitrio del juzgador, se interponía primeramente en los 10 días siguientes a la notificación de la sentencia, posteriormente se redujo a 5 días; también se utilizó contra autos.

Admitido el recurso por el juzgador, el apelante ante el Tribunal superior o de alzada expresa agravios, en su caso ofrece pruebas supervinientes de existir, pide la revocación de la resolución o diligencia, de éste escrito se corre traslado al apelado, el cual expresará lo que a su derecho corresponda, para concluir con la resolución del Tribunal de alzada.

Habrá de recordar que el Derecho sustantivo y adjetivo del que ya se ha hablado es el resultado de constantes adaptaciones en la etapa colonial, respecto de las relaciones que se venían dando, por lo que se puede decir que lo ya indicado pasó de un conjunto de disposiciones legales dispersas a un grupo reducido y sistemático en su aplicación, debido a la complejidad con que fue introducido el Derecho español a través de la conquista.<sup>19</sup>

19. Cfr. ESQUIVEL Obregón, Toribio. Apuntes para la historia del derecho en México. Tomo III Nueva España: derecho privado y de transición. Publicidad y ediciones México. 1943. pp. 20-25, 304, 308, 323-325, 327, 333, 334, 363, 366-370.

### 1.2.3 Derecho arrendario de inmuebles en la Epoca de México Independiente.

El movimiento de independencia de 1810 y la culminación de la misma en 1821, dieron como resultado la necesidad de la reglamentación de las nuevas relaciones sociales, las cuales son productoras de efectos en las esferas jurídicas de cada una de las personas.

En un principio siguió prevaleciendo la aplicación de la legislación española, para que en lo posterior y de acuerdo al florecimiento de la vida constitucional, se tendiera a la creación de disposiciones legales acordes a las condiciones de vida que surgieron.

Esta etapa se encuentra llena de vicisitudes respecto del establecimiento de un orden político; destacan para nuestro estudio las codificaciones civiles y procedimentales civiles, las cuales comprenden ya una ordenación sistemática y por ende funcional, que constituyen los primeros bien formados cuerpos legales del Derecho privado, acrecentando la incipiente historia jurídica del independentismo.

Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870.

Por mandato del Presidente de la República, Bénito Juárez, se formó una comisión integrada por los licenciados Mariano Yañez, José María Iafraqua, Isidro Montiel y Rafael Dondé, con la finalidad de crear un Código Civil, cuya estructura contemple los aspectos de la vida cotidiana.

El cuerpo jurídico es terminado, promulgado el 8 de Diciembre de 1870, entra en vigor el 10. de Marzo de 1971.

Respecto al apartado arrendario regulado por tal código, se encuentra que se ubica en el libro tercero: De los contratos, Título Vigésimo Del arrendamiento; integrado por los capítulos I.Disposiciones generales; II.De los derechos y obligaciones del arrendador y arrendatario; III.Del modo de

terminar el arrendamiento; IV. Disposiciones especiales respecto de los arrendamientos por tiempo indeterminado, y V. Del alquiler o arrendamiento de cosas muebles.

El Código civil de 1870 conceptualizó al arrendamiento en los siguientes términos: "Se llama arrendamiento al contrato por el que una persona cede a otra el uso o el goce de una cosa por cierto tiempo determinado y mediante un precio cierto. Se llama arrendador al que da la cosa en arrendamiento y arrendatario el que la recibe".

Situaciones de relevancia en el arrendamiento lo son:

- Se puede celebrar por el tiempo que convengan las partes, pero los arrendamientos sean de predios rústicos o urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo determinado, durarán 3 años, tal plazo es obligatorio sólo para el arrendador.
- Si el precio anual del arrendamiento pasase los 300 pesos, debía de celebrarse por escrito; si rebasare los mil pesos y fuere rústico el predio, era obligación otorgarlo a través de escritura pública.
- El arrendamiento de los bienes del dominio público se sujetaba a las ordenanzas administrativas.
- Las obligaciones del arrendador se pueden resumir en entregar la cosa en buen estado para el uso convenido o el natural, conservar la cosa en buenas condiciones y garantizar ese uso o goce pactado.
- Las obligaciones del arrendatario consistían en pagar el precio de la renta y conservar la cosa en el estado en que la recibió, podía ser condenado al pago de los daños y perjuicios que causare él o sus familiares o dependientes.
- El pago de las contribuciones impuestas al arrendador podían ser pagadas a cargo del arrendatario, si estas correspondían a la finca arrendada, a través de las deducciones a la renta.

- El arrendador gozaba del privilegio de preferencia para el pago de la renta y demás cargas del arrendamiento, sobre los muebles y utensilios del arrendatario, existentes dentro de la casa, y sobre los frutos de la cosecha respectiva, si el predio era rústico.
- La renta debía de ser pagada en la forma y lugar convenido, y a falta de éste en el domicilio del arrendatario.

Si el arrendatario hubiese incumplido el pago de una renta era causa de pérdida del derecho de exigir el cumplimiento del contrato.

La renta debía de ser reducida a criterio de pérfitos, cuando se impida el uso o goce total, siendo tal en forma parcial.

- El arrendatario de predio rústico asumía las pérdidas totales o parciales que sufrierá su cosecha, no importando la causa de dicha privación.
- Las formas más comunes de terminación de la relación contractual son: el cumplimiento del plazo fijado, la satisfacción del objeto por el que fue arrendada la cosa, el convenio expreso, la nulidad y la rescisión.
- El arrendamiento no terminaba en el caso de que el arrendador alegara que necesitaba la finca para su uso propio, encontrándose todavía vigente el contrato.
- Vencido el contrato de arrendamiento por tiempo indeterminado, el inquilino contaba con 30 días para desocupar.<sup>20</sup>

Una vez determinado el contenido sustancial de las normas jurídicas arrendarias, es menester conocer la sección procedimental aplicable para el caso de controversias arrendarias.

20.Cfr.Código Civil del Distrito Federal y de la Baja California de 1870. Leyes y Decretos. Tipografía de J.M.Aguilar Ortiz. México. 1872. pp.273-283.

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y el Territorio de la Baja California de 1872.

Tal ordenamiento legal toma vigencia en Septiembre 15 de 1972, bajo el mandato presidencial interino de Sebastián Lerdo de Tejada.

Concibe a los litigios arrendarios como juicios sumarios por desocupación, cuyo objeto debe consistir en:

- El cumplimiento del término estipulado en el contrato.
- El cumplimiento del plazo que por el Código civil se fija para la terminación del contrato por tiempo indefinido.
- En la falta de pago de una sola de las pensiones o de las que se hubieren convenido expresamente.
- En la infracción manifiesta de cualquiera de las condiciones que con arreglo al Código civil motivan la rescisión del contrato.

Los juicios sumarios por desocupación serán por escrito cuando la renta anual rebase los 300 pesos, por excepción oral cuando no pasare de tal cantidad.

La demanda contendrá todos los datos indispensables para estructurar la litis, como nombre y domicilio del demandado, hechos, pretensiones y fundamentos de derecho, así como los elementos identificativos del juez y de su jurisdicción y competencia.

En el emplazamiento al demandado se le deberá de apercibir que no compareciendo por sí o por legítimo apoderado, se decretará la desocupación sin más citarle ni oírle.

Si no compareciere el demandado que este presente en el lugar del juicio, después de la segunda citación, ni el ausente después de la primera, el juez debe inmediatamente decretar la desocupación, cuando proceda con arreglo a derecho; apercibiendo de lanzamiento al demandado si no desocupa la finca

dentro de los términos de 8 días, si se trata de una habitación que ocupen el demandado y su familia; de 15 días si se trata de un establecimiento mercantil o industrial; de 30 en caso de hacienda o de cualquier otra finca rústica que tenga caserío y en la cual haya constantemente administrador, mayordomo o cualquier otro encargado de ella. Si la finca cuya desocupación se pide, no tuviera ninguna de las circunstancias que se han expresado, se decretará el lanzamiento en el acto.

Pasados los plazos respectivamente expresados, sin haberse desocupado la finca, debe de procederse al lanzamiento del arrendatario a su costa, y sin atenerse a ninguna reclamación.

El plazo probatorio con que cuentan las partes no pasará de 20 días, y dentro de él se podrá alegar y acreditar las tachas que tuvieren los testigos; son admitibles los medios idóneos para probar, dentro de los cuales encontramos la confesional, documental, testimonial, pericial, fama pública, entre otros.

Las sentencias son inapelables si no acredita el arrendatario que ha satisfecho los plazos vencidos y los que debiera pagar adelantados, respecto a las rentas; si lo acredita podrá interponer libremente los recursos impugnativos existentes, de no hacerlo quedará la sentencia consentida, sin necesidad de ninguna declaración.

Las resoluciones definitivas en ésta clase de juicios sumarios sólo se admitirá en el efecto devolutivo, remitiéndose las actuaciones al superior; el plazo para apelar es de 3 días.

la segunda instancia se inicia con la expresión de agravios, contestación a los mismos y fallo del Tribunal superior; si la autoridad de alzada confirmaba la sentencia se condenaba en costas al apelante.

Existe el recurso de casación para oponerse a la resolución de segunda

instancia, el cual podía interponerse sólo si el arrendatario acredite estar al corriente en el pago de las rentas, ya que de lo contrario se desechará de plano; tal medio de impugnación tiene por objeto:

- En cuanto al fondo del negocio, alegando que la ejecutoria es contraria a la ley expresa.

- Por violaciones de las leyes que establecen el procedimiento.

El Tribunal de casación debe limitarse a declarar si la ley ha sido infringida al aplicarse al caso de que se trate.

Para ejecutarse una sentencia anticipadamente, es necesario otorgar garantía para los posibles daños que se causarán a la parte contraria, en virtud de beneficiarle la nueva resolución a éste litigante.

Los juicios sobre arrendamiento que no tengan por fin la desocupación se tramitan en forma expositiva, contestación a las prestaciones reclamadas, fase probatoria, sentencia, apelación y resolución del recurso de casación en su caso.<sup>21</sup>

Como toda legislación requiere reformas o abrogación para darle aplicación a una mejor, es que surgen el Código civil de 1884 y de Procedimientos civiles del mismo año, para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California; con la finalidad de adecuar la ley a las condiciones sociales evolutivas.

Código Civil para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1884.

El ordenamiento jurídico mencionado adquiere vigencia bajo el régimen presidencial de Manuel González; entra en vigor el 10. de Junio de 1884, guarda idéntica ubicación y estructura como en el Código de 1870.

21.Cfr.Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal y Territorio de la Baja California. Ed. Oficial. Imprenta del Gobierno. 1872. pp.176-186.

Las modificaciones que observó el Código civil de 1870, plasmadas en el nuevo cuerpo legal de 1884 son las siguientes:

- El arrendamiento debe de otorgarse por escrito cuando la renta pase de 100 pesos anuales.
- Si el arrendamiento se ha celebrado por tiempo determinado, concluye en el día prefijado sin necesidad de desahucio.
- Si después de terminado el arrendamiento, continúa el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio, y éste fuere rústico, se entenderá renovado el contrato por otro año.
- Si el arrendador no cumpliere con hacer las reparaciones para el uso al que este destinada la cosa, quedará a elección del arrendatario rescindir el arrendamiento u ocurrir al juez para que estreche al arrendador al cumplimiento de su obligación.
- Es nulo el arrendamiento que se haya celebrado dentro de los 60 días anteriores a la transmisión de la propiedad por ejecución judicial.
- Todos los arrendamientos, sean de predios rústicos u urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previa notificación judicial a la otra parte, hecha con 2 meses de anticipación, si el predio es urbano, y con un año si es rústico.<sup>22</sup>

Las normas adjetivas, aplicativas de la ley civil también merecieron reajustes, abrogándose el Código procedimental de 1872, para crearse el de 1884, que contuvo las siguientes modificaciones, respecto del anterior cuerpo procesal.

Tiene vigencia el lo. de Junio de 1884, siendo presidente de la República 22.Cfr.Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1884.Imprenta Francisco Díaz de León.1884.pp.317-328.

Manuel González; con las diferencias que enseguida se mencionan:

- Se le atribuye el carácter de extraordinario al juicio sumario de desocupación.
- Serán objeto de juicio verbal los litigios cuyo interés no exceda de mil pesos.
- La demanda de desocupación por falta de pago se divide en 2 períodos: del juicio y de la providencia de lanzamiento. Antes de iniciar el emplazamiento y la etapa del juicio, el escribano o secretario del juzgado realizará una diligencia de requerimiento de pago, en donde el demandado deberá cumplir con tal obligación en 8 días para fincas habitacionales, 15 para predios con giro mercantil o industrial y 30 para fincas rústicas, de no hacerse el pago se procederá al lanzamiento.

Una vez hecho el requerimiento se le emplaza al demandado, para que manifieste lo que a su derecho corresponda; con el apercibimiento que de no realizar el pago en los plazos mencionados será lanzado.

- Si aún durante la secuela del juicio el demandado arrendatario no acredita estar al corriente en el pago de las rentas se llevará a cabo la diligencia de lanzamiento, pudiéndose romper las cerraduras de las puertas si fuere necesario, en virtud a la oposición del ejecutado.
- Al ejecutarse la multicitada diligencia, deben retenerse y depositarse los bienes más realizables, con el fin de que sean rematados en pública almoneda y cubran las pensiones rentísticas adeudadas.
- Se estatuye como domicilio legal del arrendatario demandado el ocupado en arrendamiento.
- Si el demandado justificare sus defensas y excepciones, se condenará al actor al pago de los daños y perjuicios originados.
- El juicio de desocupación por falta de pago termina con la satisfacción de

las rentas.

- En los juicios sobre desocupación de predios por causas de incumplimiento de alguna obligación pactada o por cualquier otra cuestión relativa al contrato de arrendamiento siguen los siguientes pasos: demanda, contestación de la misma, etapa probatoria, alegatos, sentencia, impugnación de la resolución definitiva, substanciación de la apelación y en su caso interposición del recurso de casación; para que sean admitidos los medios impugnativos presentados por el arrendatario, es necesario que se encuentre al corriente en el pago de las rentas, ya que de lo contrario se le desecharán.

- Los plazos para ejercitar derechos procesales se reducen substancialmente, como una forma de celeridad procesal.<sup>23</sup>

En éste Código procesal se reglamentan adecuadamente las controversias que se pueden dar en materia arrendaria de inmuebles, se diferencian ya los diversos litigios, lo cual no era tan claro en el procedimiento regido por el Código de 1872.

#### 1.2.4 Derecho arrendario de inmuebles en la Época Revolucionaria.

Las tendencias ideológicas de los diferentes grupos que intervinieron en la Revolución social en nuestro país, a través de cruentas luchas para obtener el poder político, trajeron como consecuencias la modificación radical de los diferentes ámbitos de la sociedad mexicana.

El movimiento revolucionario de 1910 culminó con la Constitución de 1917, que comprende las ideas sociales progresistas de los zapatistas, villistas,

23.Cfr.Código de procedimientos Civiles del Distrito Federal y Territorio de la Baja California.Imprenta Francisco Díaz de León.1884.pp.114-117.

carrancistas, grupos obreros independientes y demás asociaciones minoritarias.

Durante la Revolución Mexicana se va conformando una legislación un tanto progresista, a menudo de carácter local, debido a los constantes cambios de dirigentes políticos que ejercen el poder.

La actividad legislativa por así decirlo, que durante la época se dió, se dirigió a modificar principalmente el Derecho público, con la finalidad de estabilizar el control de las fuerzas del poder.

En materia de leyes civiles el Código Civil y de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal de 1884 se continúan aplicando; el arrendamiento inmobiliario se reduce en su número, claro esta, debido a la inseguridad en las relaciones contractuales.

El ordenamiento legal constitucional de 1917 vino a constituir un instrumento ordenador de las tropelías de los hacendados, patrones, clero y compañías mineras.

La ley fundamental se caracteriza por su esencia social en los rubros agrario, laboral, educacional, igualdad para los gobernados, entre otros.

Por último, siendo tal cuerpo legal el principal, contempla los cauces idóneos para la reglamentación de las nuevas condiciones sociales del país.<sup>24</sup>

#### 1.2.5 Derecho arrendario de inmuebles en la Época Posrevolucionaria.

Con la fase posrevolucionaria se institucionalizaron muchos logros obtenidos por la Revolución Mexicana.

Los períodos presidenciales que se sucedían, los problemas de  
24.Cfr.FLORIS Margadant,S.Guillermo.Introducción a la historia del derecho mexicano.9a.ed.Edit.Esfinge.México.pp.190-197.

estabilización nacional en sus diferentes aspectos que se presentaban y las luchas políticas que enfrentaban los mandatarios presidenciales, dieron como resultado la creación de mejores instituciones, adecuadas a las condiciones socioeconómicas y políticas que desplegaba el país.

Respecto a la legislación civil, es necesario mencionar las codificaciones creadas, trascendentes para el marco histórico que integra a la presente Tesis.

Surge un nuevo Código Civil del Distrito y Territorios Federales, el que es elaborado a fines de 1926, concluye su redacción para 1928 y entra en vigor el 10. de Octubre de 1932; se caracteriza por ser menos individualista que su predecesor, se le matiza como una reglamentación privada de naturaleza social.<sup>25</sup>

Dentro de las innovaciones al apartado arrendario encontramos las siguientes:

- Desaparecen los excesivos privilegios en favor del propietario-arrendador.
- Se establece la obligación de pagar al inquilino una indemnización, a criterio del juez, por las enfermedades que se deriven de la actitud negligente del arrendador, por arrendar fincas carentes de condiciones higiénicas adecuadas.
- Se autoriza al arrendatario a realizar las reparaciones de urgencia y utilidad que requiera la cosa arrendada, para el caso de que el arrendador se oponga a realizarlas.
- En los arrendamientos que hayan durado más de cinco años y cuando el arrendatario haya hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene derecho a que en igualdad de circunstancias, se le prefiera respecto de cualquier otro interesado en un nuevo arrendamiento, así como también goza del derecho del tanto en caso de venta del inmueble.

25. Cfr. FLORIS Margadant, S. Guillermo. ob. cit. pp. 118-203, 249-251.

- Se establecen topes máximos de duración arrendaria de inmuebles, 10 años para habitación, 15 años respecto de giros comerciales y de 20 en industria.
- Se declara de utilidad pública la construcción de casas para habitación cuya renta mensual no exceda de 65 pesos en la Ciudad de México, de 45 pesos en el resto del Distrito Federal y de 25 en los Territorios Federales.
- La renta de las casa no puede exceder de 10% anual sobre su valor fiscal en la Ciudad de México, de 8% en el resto del Distrito Federal y de 6% en los Territorios Federales.
- El propietario de un predio rústico debe cultivarlo, de no hacerlo tiene la obligación de darlo en arrendamiento o aparcería.
- El arrendatario de un predio rústico no tendrá derecho a que se le rebaje la renta por esterilidad de la tierra arrendada o por pérdida de frutos provenientes de casos fortuitos ordinarios.
- Se estatuye la prórroga en el arrendamiento, cuya duración será de un año; en predios rústicos si no existe oposición del arrendador al término del arrendamiento, se entenderá renovada por un año más la relación contractual.<sup>26</sup>

Debido a la introducción de un nuevo Código Civil Distrital, era necesario también contar con uno de Procedimientos Civiles, cuyo proyecto se encomendaría a una comisión redactora, de donde destacan los licenciados Gabriel García Rojas, José Castillo Larrañaga y Rafael Gual Vidal.

Tal cuerpo procesal entró en vigor el 10. de Octubre de 1932, con él desaparece la distinción entre libros y títulos, condensando su estructura que integra ahora sólo en títulos.

26.Cfr.Exposición de motivos del Código Civil de 1932.Código Civil para el Distrito Federal.

Se caracteriza por su tendencia a la oralidad, resultado de ello lo es el título especial de la Justicia de Paz; se incorpora el arbitraje para acabar con el enorme rezago procesal.

De acuerdo a las modificaciones substanciales y procesales civiles fue necesario crear una nueva Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito y Territorios Federales, que rigió a partir del 31 de Diciembre de 1932.

En el régimen presidencial de Miguel Alemán se dió un Decreto de fecha 30 de Diciembre de 1948, con el cual se prorrogan por ministerio de ley y sin alteración de ninguna de sus cláusulas, los arrendamientos inmobiliarios urbanos dedicados a la habitación, comercio e industria, cuyas rentas no sean mayores de 300 pesos y que no se destinen los inmuebles a cantinas, pulquerías, cabarets, centros de vicio, explotación de algún juego permitido por la ley o salones de espectáculos; dicho ordenamiento jurídico surge como una necesidad emergente de las condiciones económicas y sociales derivadas de los estragos que la Segunda Guerra Mundial provocó en nuestro país.

La vigencia de tal Decreto se manifestó que sería provisional, hasta que se diera una legislación que regulará de modo definitivo el arrendamiento de inmuebles en el Distrito Federal, pero hasta la nuestros días se sigue aplicando tal ley, por consiguiente al no haber sido abrogada es derecho positivo vigente.

Por reformas al Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal en el año de 1967, se establece y regula el juicio especial de desahucio.

En años posteriores, tanto el Código Civil como el de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, han observado múltiples reformas, esto debido a la constante evolución de nuestra sociedad.<sup>27</sup>

27.Cfr.FLORIS Margadant,S.Guillermo.ob.cit.pp.234-239.

### 1.2.6 Derecho arrendario de inmuebles en la Epoca Actual en el Distrito Federal.

La reglamentación jurídica del arrendamiento inmobiliario en el Distrito Federal presenta varias peculiaridades, el trato legal para con los arrendadores y arrendatarios de inmuebles destinados a habitación, comercio, industria y agricultura es desigual.

Las normas jurídicas en materia de arrendamiento habitacional se caracterizan por una ordenación substancial y procesal especiales, con sobreprotección subjetiva y no objetiva para con los inquilinos, de acuerdo a las reformas al Código Civil y de Procedimientos Civiles de 1985.

A la par de las modificaciones legislativas sobre arrendamiento, surgen nuevos órganos jurisdiccionales y competentes para la ya tan problemática situación arrendaria; los juzgados del arrendamiento inmobiliario inician también en 1985, con la finalidad de reducir la carga procedimental con que contaban los juzgados de lo civil.

Inician labores en un número de quince juzgados, en la actualidad contamos con cuarenta, que ejercen sus funciones a través de un juez, dos secretarios de acuerdos, un conciliador, un proyectista y los empleados administrativos que se requieren; cada uno de ellos cuenta con el personal indicado.

Con el paquete de reformas multicitadas de 1985, se otorga competencia a la Procuraduría Federal del Consumidor para conocer del aspecto conciliatorio y arbitral respecto del arrendamiento de inmuebles destinados a la habitación en el Distrito Federal, a través de las atribuciones de representación, vigilancia y tutela de los derechos de arrendatarios.

Se continua con la aplicación del anacrónico Decreto de Congelación de

Rentas de 1948, que ha merecido una infinidad de ataques sobre su legitimidad, su permanencia ha conformado un instrumento político y electoral a través de los años transcurridos.

El estudio y análisis profundo de la legislación arrendaria de inmuebles vigente para el Distrito Federal se realiza en capítulos posteriores, debido a la necesidad de conocer sus particularidades.

**CAPITULO      SEGUNDO**

**CONCEPCION JURIDICO MODERNA SOBRE EL  
ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES EN  
LA DOCTRINA Y EN LA LEGISLACION**

## 2.1 CONCEPCION JURIDICO DOCTRINARIA.

Al inicio del presente capítulo cabe hacer mención de que la doctrina basa sus estudios respecto al tema en cuestión, es decir, el arrendamiento inmobiliario, desde un punto de vista genérico, al fincar sus opiniones autorizadas y racionales para indicar la estructura del arrendamiento, base de la que se parte para iniciar el análisis de las demás modalidades arrendarias, de ahí que el ponente de ésta Tesis, consideró necesario adecuar los estudios genéricos doctrinarios del arrendamiento, para aplicarlos a la figura jurídica en estudio y en particular, "el arrendamiento inmobiliario", que al ser una especie, es procedente analizarlo específicamente, para proyectar los fines que persigue la actividad jurídico doctrinaria.

Por lo que el estudio es conciso, desde un criterio particular del ponente, elemento fundamental de la finalidad de toda tesis jurídica; refiriéndonos al tema arrendario de inmuebles, siembre en base a estudios doctrinarios, que han enriquecido los grandes juristas contractuales.

Por lo que cabe advertir una conceptualización particular y especial, que pudiesen traducirse en nuevos estudios doctrinarios de índole jurídico, respecto de la figura del arrendamiento inmobiliario.

### 2.1.1 Concepción doctrinaria del arrendamiento inmobiliario.

El arrendamiento en su concepción lato sensu (sentido amplio), constituye dentro de las clasificaciones didácticas, doctrinarias, legales, sociales, todas ellas de actualidad, uno de los contratos civiles de importancia relevante, la cual es representativa del sistema del liberalismo, a través

del cual existe la prerrogativa de acrecentización de bienes, de acuerdo a las posibilidades sociales y económicas de desarrollo de los individuos, que les hace tener bienes o no; de ahí la gran necesidad de atención para con su estudio doctrinario.

Es de señalar, como lo indica el jurista Rafael Rojina Villegas, que nuestra historia jurídica ha traducido en sus codificaciones civiles la reglamentación de una sola forma de arrendamiento, que el Derecho romano reguló, es decir, el arrendamiento de cosas (*locatio conductio rei*), que para la opinión de Colín y Capitán es el arrendamiento propiamente dicho; y en virtud de la trascendencia social que adquirió por el paso de la historia, su proyección actual es tanto teórica como práctica.<sup>1</sup>

La mayoría de los doctrinarios conceptualizan al arrendamiento en los mismos términos que nuestra legislación civil lo hace; artículo 2398 del Código civil para el Distrito Federal: "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..."

Ahora bien, esto queda manifestado fehacientemente, de acuerdo a la opinión del jurista Leopoldo Aguilar Carbajal, en los siguientes términos: "Doctrinalmente se ha definido al contrato de arrendamiento como aquel por 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 pago de una renta, que es el precio y que debe ser cierto".<sup>2</sup>

1. Cfr. ROJINA Villegas, Rafael. Derecho civil mexicano. Tom. VI. Vol. I. 5a. ed. Edit. Porrúa S.A. 1985. pp. 547 y 548.

2. ZAMORA Y Valencia, Miguel Angel. Contratos civiles. 3a. ed. Edit. Porrúa S.A. 1989. p. 151.

Lo anterior indicado, representado en estructuración conceptual se traduce en los siguientes elementos:

- 1) La concesión del uso y goce temporal de un bien.
- 2) El pago de un precio cierto, como contraprestación correspondiente a la cesión del uso y goce.
- 3) La restitución de la cosa, puesto que sólo se transfiere temporalmente ese uso y goce.

Elementos que en su conjunto crean la figura jurídica del arrendamiento, cuya función económica corresponde a autorizar el aprovechamiento de las cosas ajenas, en forma temporal y a título oneroso, a favor de la persona que carece de tal bien.<sup>3</sup>

La doctrina ya vertida, aplicable al tema en particular, desde un criterio propio, así como también, considerando la legislación como fuente de conocimiento, estructuro el siguiente concepto:

"El contrato de arrendamiento inmobiliario es el convenio a través del cual arrendador y arrendatario asumen obligaciones y derechos recíprocos, que son establecidos por los contratantes y complementados imperativamente por la ley en algunos casos, sobre un inmueble; que el arrendador transfiere en forma temporal y onerosa, para que el arrendatario lo use y goce de acuerdo a lo pactado".

### 2.1.2 Clasificación de ésta figura en el Derecho contractual mexicano.

En el tema en cuestión es menester partir de la comprensión, en virtud de lo cual en sentido amplio, el contrato constituye una de las fuentes

3.Cfr.ROJINA Villegas,Rafael.ob.cit.pp.548 y 549.

principales de las obligaciones, que en forma de expresión de éstas se traducen en la figura en estudio.

Ahora bien, el contrato es una especie de convenio en sentido amplio, por lo cual, un convenio en lato sensu es el acuerdo de voluntades de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones, mientras que la concepción del contrato en sentido estricto se expresa en que es un convenio que produce o transfiere las obligaciones y derechos, por lo tanto todo contrato siempre es un convenio, pero no todo convenio es un contrato, ya que el convenio en sentido estricto se entiende como todo acuerdo de voluntad de dos o más personas para modificar o extinguir derechos y obligaciones.

Convenio y contrato, que se exteriorizan a través de la manifestación de la voluntad, cuya función consiste en la producción de efectos jurídicos, sancionados por la ley, a cargo de uno, ambos o varios de los contratantes.

En el sentido más amplio jurídicamente hablando, el contrato es una forma característica de lo que se ha venido a llamar "acto jurídico", es decir, manifestación de la voluntad humana susceptible de producir efectos jurídicos, referidos a un patrón legal existente.<sup>4</sup>

De lo anteriormente mencionado, es posible iniciar la clasificación del contrato en estudio, por virtud de lo cual conocemos su generalidad doctrinaria, como fuente de origen.

Los juristas doctrinarios contractuales, han estandarizado algunas clasificaciones doctrinarias y didácticas, pero otros las han enriquecido de acuerdo a su criterio, por lo que a continuación se presenta la sistematización que a criterio de éste ponente, abarca la mayoría de las

4.Cfr.BEJARANO Sánchez,Manuel.Obligaciones civiles.3a.ed.Edit.Harla.México 1991.pp.31 y 32.

clasificaciones ya existentes, y constituye una conjugación de ellas.

Por lo que al aplicarlas al arrendamiento inmobiliario, facilitan el mejor carácter didáctico e interpretativo para su comprensión, de la forma siguiente:

Clasificación del contrato de arrendamiento inmobiliario.

- a) De naturaleza civil.
- b) Traslativo de uso y disfrute.
- c) Es un contrato principal.
- d) Es nominado.
- e) Definitivo.
- f) Es bilateral.
- g) Obligatorio.
- h) En función de su objeto crea obligaciones de dar.
- i) Establece derechos personales.
- j) Esta vinculado a una causa.
- k) Es oneroso y conmutativo.
- l) Es consensual y formal.
- m) De tracto sucesivo.
- n) Su finalidad es económica.
- o) Es de adhesión e intuitu personae respecto del arrendatario.
- p) Es de orden público e interés social, respecto de fincas destinadas a casa habitación.

a) De naturaleza civil.- El arrendamiento inmobiliario es de carácter estrictamente civil, por reglamentarlo así la ley; se concierta entre particulares, entre estos y el Estado, cuando éste último actúa como si fuera

un sujeto de Derecho privado, cuya finalidad es utilizar una finca para llevar a cabo la satisfacción de intereses colectivos.

Excepción a esto, encontramos el arrendamiento inmobiliario de naturaleza administrativa, el cual esta regamentado en la decisión hegemónica del Estado, a través de la cual concede el uso y goce de sus bienes inmuebles, ya sean privados o del dominio público, concesionados a personas de carácter indistinto, o a un particular, para la prestación de una obra o de un servicio público, que complementa las necesidades colectivas.

Tales contratos estan sujetos al Derecho administrativo, a la Ley General de Bienes Nacionales y a la fijación de la renta, a través de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales.<sup>5</sup>

b) Traslativo de uso y disfrute.- Esto se entiende debido a que "...el otorgante, reservándose el dominio de una cosa (en este caso del inmueble), cede a otra u otras personas el goce o utilidad de la misma..."<sup>6</sup> Por lo que se entiende que el arrendador concede al inquilino el disfrute del inmueble, a cambio de una renta como contraprestación, un precio cierto y determinado que representa el equilibrio por tal traslado.

c) Es un contrato principal.- Lo cual se entiende en virtud de que el contrato de arrendamiento inmobiliario respecto a su existencia y validez, es independiente de cualquier otra obligación preexistente o de algún otro contrato, preliminarmente celebrado.<sup>7</sup>

5.Cfr.BEJARANO Sánchez,Manuel.ob.cit.pp.32-35.

6.ROJINA Villegas,Rafael.ob.cit.p.56.

7.Cfr.ZAMORA Y Valencia,Miguel Angel.ob.cit.p.57.

d) Es nominado.- "Los nominados son aquéllos que están instituidos en las leyes. Son contratos reglamentados en el Código civil u otros ordenamientos legales y sus consecuencias están prefijadas en tales normas generales. Los alemanes los titulan con mayor propiedad, típicos."<sup>8</sup>

e) Definitivo.- "...contiene la voluntad presente de las partes para decidir desde luego sus recíprocos intereses en el mismo acuerdo de voluntades: no posponen la concreción hasta la celebración de un nuevo acuerdo".<sup>9</sup>

f) Es bilateral.- En este caso se toman en consideración las obligaciones que se crean, por lo que la bilateralidad se entiende en el sentido de que ambas partes contratantes asumen obligaciones recíprocas.

La bilateralidad ha sido señalada como sinónimo de sinalagmáticas, por algunos autores.<sup>10</sup>

g) Es obligatorio.- Esta distinción va referida a la bilateralidad, por lo que es obligatorio en virtud de que sólo genera obligaciones para los contratantes, debido a que éstas han quedado determinadas en la convención de voluntades.<sup>11</sup>

h) En función de su objeto crea obligaciones de dar.- Esto se entiende en el sentido "...de que la prestación de la <sup>i</sup> cosa puede consistir en la...enajenación temporal del uso y goce...o en la restitución de cosa ajena..."<sup>12</sup>

8. BEJARANO Sánchez, Manuel. ob. cit. pp. 43 y 44.

9. ibid. p. 36.

10. Cfr. ZAMORA Y Valencia, Miguel Angel. ob. cit. pp. 50 y 51.

11. Cfr. SANCHEZ Medal, Ramón. De los contratos civiles. 11a. ed. Edit. Porrúa S.A. México. 1991. p. 112.

12. PINA, Rafael de. Diccionario de derecho. 14a. ed. Edit. Porrúa S.A. 1986. p. 365.

Por lo que en el arrendamiento se traduce en la entrega del bien inmueble, así como también en el pago de la renta, que son características obligaciones de dar.

i) Establece derechos personales.- Por virtud de lo cual se crea la facultad de los contratantes para exigir el cumplimiento de las obligaciones que han asumido, que es la de dar.<sup>13</sup>

j) Esta vinculado a una causa.- Se explica en referencia a la doctrina francesa en la teoría de la causa, a partir de la cual, en este caso, se consideran a los contratos que tienen la causa en sí mismos, que se traduce en la determinación de un vínculo indisoluble entre su causa generadora y las obligaciones que crea. Por lo que se establecen obligaciones interdependientes y esto es debido a que la causa de la obligación de una parte contratante radica en la obligación de la otra, por lo que se menciona que los contratos en los que la causa constituye la esencia de ellos, es inseparable de su propia estructura y naturaleza, por lo que en el arrendamiento en virtud de ser un contrato bilateral es conceptualizado por tal clasificación.<sup>14</sup>

k) Es oneroso y conmutativo.- Lo cual se desprende de la forma en que en el contrato los convencionistas redactan estipulaciones a través de las cuales establecen gravámenes y provechos recíprocos, que representan un sacrificio y un animus egoísta, consistente en una contraprestación de valor equivalente a lo otorgado, por lo que la captación económica es determinada y conocida por los contratantes, lo que constituyen prestaciones ciertas que representan el aspecto conmutativo del presente contrato.<sup>15</sup>

l) Es consensual y formal.- El aspecto consensual se representa en el sentido de que "...la entrega no es indispensable para el perfeccionamiento

13. *ibid.* Cfr. p. 226.

14. Cfr. ROJINA Villegas, Rafael. *ob. cit.* p. 69.

15. Cfr. BEJARANO Sánchez, Manuel. *ob. cit.* pp. 38-40.

del contrato, sino que éste se perfecciona por el acuerdo de las partes...y como consecuencia del mismo, nace la obligación de la entrega".<sup>16</sup> De lo que se desprende que en el arrendamiento inmobiliario una vez celebrado, no es necesario que se transmita inmediatamente la cosa inmueble, ya que aún a pesar de esto el contrato es perfecto, quedando el cumplimiento de la obligación a voluntad del arrendatario, cuando lo exija o de acuerdo a lo pactado.

La formalidad se entiende cuando "...el legislador asigna una forma necesaria para su validez...la falta de la forma legal no impide la existencia del acto, pero sí lo afecta en su eficacia".<sup>17</sup> Por lo que en el arrendamiento inmobiliario, en estricto sentido requerirá en la actualidad de la forma escrita, para que surtan sus efectos jurídicos probatorios plenos.

m) De tracto sucesivo.- Lo cual debido a que "...se cumple escalonadamente a través del tiempo".<sup>18</sup> Por lo que en el arrendamiento se pacta dentro de un plazo de tiempo determinado, la periodicidad respecto al pago de una renta, para el aprovechamiento del uso y disfrute del bien inmueble arrendado.

n) Su finalidad es económica.- Debido a que su objeto económico es el aprovechamiento de una riqueza ajena, esto con respecto al uso y disfrute que se le dé al bien transmitido temporalmente, lo que engendra prestaciones apreciables onerosamente, lo que constituye la circulación de la riqueza.<sup>19</sup>

o) Es de adhesión e intuitu personae respecto del arrendatario.- Se entiende en que en la práctica de la celebración de dicho contrato, surge una posición

16.ZAMORA Valencia.Miguel Angel.ob.cit.p.56.

17.BEJARANO Sánchez,Manuel.ob.cit.p.41.

18. ibid.p.43.

19.Cfr.ROJINA VILLEJAS,Rafael.ob.cit.pp.43 y 44.

determinante y de autoridad del arrendador, al someter al arrendatario a las cláusulas que previamente ha construido, de acuerdo a sus intereses, creándose una relación personalísima, con respecto del arrendatario, ya que necesita autorización para transmitir o subrogar sus derechos y obligaciones.<sup>20</sup>

p) Es de orden público e interés social, respecto de fincas destinadas a casa habitación.- Ubicación reciente que se desprende de la legislación proteccionista a favor de los arrendatarios, en virtud de lo cual el Poder Legislativo imperativamente considera y aplica la protección inquilinaria, a través de la nulidad de las cláusulas consideradas por la ley como violatorias de derechos arrendatarios y contrarias a las prerrogativas con que cuenta la sociedad, que tiene interés en el problema de la falta de vivienda.<sup>21</sup>

### 2.1.3. Especies de arrendamientos inmobiliarios.

Como parte introductoria del tema, es de señalar que el arrendamiento inmobiliario es de regulación estrictamente civil, por ser un contrato clasificado y nominado tanto por la doctrina como por la legislación, dentro del carácter puramente civil, en el cual los sujetos contratantes son considerados como entes de Derecho privado, y aún y cuando intervenga una institución gubernamental, que desee utilizar el uso y goce de un bien inmueble, ésta abandona su imperio soberano, para someterse al Derecho privado o común, es decir, el civil.

20.Cfr.SANCHEZ Medal,Ramón.ob.cit.p.221.

21.Cfr.ZAMORA Y VALENCIA,Miguel Angel.ob.cit.pp.169-171.

Por lo que sólo los bienes inmuebles son objeto de arrendamientos civiles, mientras que los bienes muebles son susceptibles de alquileres civiles o mercantiles, éstos últimos existen en virtud de un acto de comercio, cuya finalidad esencial es una especulación comercial, en donde interviene un comerciante, para transmitir temporalmente una cosa a la cual se le da carácter mercantil, con la función de una interposición en el cambio de mercancías o servicios.

Por lo que respecta a la existencia de arrendamientos inmobiliarios de naturaleza administrativa, éstos no son objeto de estudio en la presente Tesis, debido a que son parte integrante y reglamentada del Derecho administrativo, y no civil; bienes inmuebles los cuales pertenecen al dominio privado o público del Estado, el cual estatuye decisiones hegemónicas, al imponer las reglamentaciones especiales a los concesionados, para que lleven a cabo la satisfacción de necesidades sociales, lo cual se expresa en la prestación de una obra o servicio público, que como ente soberano delega a particulares, para que la lleven a cabo, como también a instituciones de diferente naturaleza.<sup>22</sup>

Al respecto encontramos la exclusión de éste tipo de arrendamiento en nuestra legislación civil, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 2411 del Código civil vigente, que a la letra dice: "Los arrendamientos de bienes nacionales, municipales o de establecimientos públicos estarán sujetos a las disposiciones del Derecho administrativo, y en lo que no estuvieren, a las disposiciones de éste título".

Ahora bien, el arrendamiento inmobiliario civil se divide en urbano y rústico, considerando al primero de ellos de acuerdo a que cuenta con el

22.Cfr.BEJARANO Sánchez,Manuel.ob.cit.pp.32,33 y 35.

conjunto de medidas de planificación, administrativas, económicas y sociales referentes del desarrollo armónico de la población,<sup>23</sup> y el segundo como aquél que presenta un atraso en la obtención de servicios públicos, y cuya finalidad objeto del inmueble es el aprovechamiento directo del suelo, para el ejercicio de la agricultura.<sup>24</sup>

De lo cual se desprende el siguiente cuadro sinóptico:

#### Arrendamiento Inmobiliario Civil.

- Urbano.- Inmueble destinado:
  - a) A la habitación.
  - b) Al ejercicio del comercio.
  - c) Al ejercicio de una industria.
- Rústico.- Inmueble destinado:
  - a) Al ejercicio de la agricultura.

Dentro de la clasificación urbana, los inmuebles destinados a la habitación, el comercio e industria, en términos generales, deben contar con las condiciones propicias de higiene y salubridad, seguridad, plena utilización del uso y disfrute del inmueble, garantizado de toda perturbación, para la realización del fin convenido, a través de derechos y obligaciones recíprocos, que se convienen en forma de contrato, cuya duración no será mayor de 10 años para fincas destinadas a la habitación, 15 para las destinadas al comercio y de 20 para las dedicadas al ejercicio de una industria.

23. Mini diccionario Larousse Tom. XXIV. Edit. Sampra S.A. México. 1989. pp. 1558.

24. ibid. Tom. XXI. p. 1334.

Por lo que respecta a la división en rústicas, estas se caracterizan por disposiciones tendientes al ejercicio de la agricultura, a través de las cuales se transfiere el uso y goce del suelo agrícola para el cultivo, a cambio de una renta, que el arrendador esta obligado a disminuir sólo en el caso de que el arrendatario sufra a través de un caso fortuito extraordinario (incendio, guerra, peste, inundación insólita, langosta, terremoto u otro acontecimiento que los contratantes no hayan podido razonablemente preveer), la pérdida parcial o total de la cosecha; inmueble que se garantiza de toda perturbación legal. Las normas legales son irrenunciables.<sup>25</sup>

La duración máxima para éste contrato, ha sido omitida tanto por la doctrina como por la legislación, por lo que resulta lógico la aplicación del principio de legalidad, en virtud de lo cual, lo que no esta prohibido esta permitido, de ahí que se interprete que no existe un tope máximo de duración del contrato, por consiguiente los contratantes pueden señalarlo a su arbitrio.

#### **2.1.4 Los arrendamientos inmobiliarios especiales.**

Para comprender éste tipo de arrendamiento, debemos referirnos al Decreto de 24 de diciembre de 1948, el cual entró en vigor con fecha lo. de enero de 1949, con el que se crea una legislación especialísima, con relación a la regulación del arrendamiento de inmuebles urbanos, los cuales por ministerio de ley se prorrogan en cuanto a su duración contratada del uso y disfrute temporal de los mismos, por un tiempo indefinido, y con la imperatividad de no

25.Cfr.ROJINA Villegas,Rafael.ob.cit.pp.552-554.

llevar a cabo alzas en las rentas, lo cual muchos autores denominan congelación de rentas.

Por lo que se considera a tales arrendamientos como especiales, por estar desvinculados a la regulación común, en sentido substancial y procesal, de las normas jurídicas aplicables a arrendamientos inmobiliarios ordinarios posteriores al 10. de enero de 1949.

El origen de los arrendamientos especiales se encuentra relacionado a los estragos económicos, sociales y políticos que acarreó la Segunda guerra mundial para nuestro país, desde su inicio hasta su finalización y consecuencias.

El Decreto en vigor, de fecha 24 de diciembre de 1948, fue sustentado previamente por los decretos emitidos por el Presidente de la República, y por los creados por el Congreso de la Unión.

Los expedidos por el Primer Mandatario fueron los siguientes:

- a) Decreto de 10 de julio de 1942, el cual se caracteriza por la congelación únicamente de las rentas para casa habitación.
- b) Decreto de 24 de septiembre de 1943, cuya distinción adicional es la de prorrogar el tiempo de duración de los arrendamientos para habitación, por tiempo indefinido y hasta la terminación de la guerra ya aludida.
- c) Decreto de 5 de enero de 1945, al que se le adiciona la ampliación de la prerrogativa de rentas congeladas y duración indefinida, a favor de locales comerciales expendedores de primera necesidad.

Al finalizar la guerra, el Congreso de la Unión emite los siguientes decretos:

- a) Decreto de 28 de septiembre de 1945, a través del cual se levanta el estado de suspensión de garantías, que prevaleció en virtud de la guerra.

- b) Decreto de 28 de diciembre de 1945, con el que se prorroga la duración de la aplicación de los decretos emitidos por el Ejecutivo federal, ya indicados.
- c) Decreto de 8 de febrero de 1946, que adiciona la ampliación de los beneficios arrendarios a favor de inmuebles destinados para talleres familiares u ocupados para trabajadores a domicilio; dando ya el carácter a las normas jurídicas de los decretos, de orden público e irrenunciables.
- d) Decreto de 30 de diciembre de 1947, su distinción se expresa en que el decreto se aplicará a todos los arrendamientos inmobiliarios urbanos, cuyas rentas mensuales no excedan de trescientos pesos.
- e) El decreto de 24 de diciembre de 1948, éste último es el que se encuentra en vigor, creando lo que puede llamarse la materia especial de arrendamientos de inmuebles.
- f) Decreto de 30 de noviembre de 1951, el cual modifica las disposiciones jurídicas del decreto de 24 de diciembre de 1948,<sup>1</sup> en el sentido de que se excluye la congelación de rentas como también la duración indefinida del contrato, respecto de locales destinados a cantinas, pulquerías, cabarets, centros de vicio, de explotación de juegos permitidos y salones de espectáculos públicos.<sup>26</sup>

De la sucesión de los decretos ya mencionados en su conjunto, se estableció como resultado la llamada coloquialmente "Ley de rentas congeladas", de 24 de diciembre de 1948, publicada en el Diario oficial de 30 de diciembre del mismo año y cuya vigencia inició el 1.º de enero de 1949, que en términos generales se caracteriza por la reglamentación que a continuación se menciona, que estructura el decreto vigente y positivo:

26. Cfr. SANCHEZ Medel, Ramón. ob. cit. pp. 261-263..

- Prorroga por ministerio de ley la duración de los contratos de arrendamiento de inmuebles, sin ninguna modificación en sus cláusulas y por un tiempo indeterminado, respecto de fincas destinadas a habitación, comercio e industria, cuya renta mensual no sea mayor de trescientos pesos.
- Establece la inalterabilidad en las alzas de las rentas, lo que se traduce en una congelación de rentas. La excepción a lo anterior son los predios cuya renta no haya sido aumentada desde el 24 de julio de 1942, a los cuales se permite como única vez, al entrar en vigor la ley, realizar aumentos de un 10% y hasta un 15%, en cuanto que rebasen los cien pero no los doscientos pesos mensuales para los primeros, y para más de doscientos y hasta trescientos pesos, para el segundo porcentaje.
- Señala causas únicas y restrictivas para la rescisión del contrato.
- Otorga un derecho compensatorio de indemnización a cargo del arrendador, cuando éste requiere para su uso personal y así lo acredita, de la finca, lo cual deberá de notificar al arrendatario, para que la desocupe, en los términos establecidos por la ley.
- Esta no es aplicable a los arrendamientos de inmuebles rústicos, a aquéllos contratos celebrados posteriormente al 10. de enero de 1949, a los arrendamientos que tengan rentas mensuales superiores a trescientos pesos, a arrendamientos de locales destinados a cantinas, pulquerías, cabarets, centros de vicio, de explotación de juegos permitidos por la ley y a salones de espectáculos públicos.
- Da el carácter de orden público e irrenunciabilidad a las normas jurídicas que integran el cuerpo de ésta ley, y la calidad derogatoria de las normas que se opongan a la aplicación de las presentes disposiciones jurídicas.<sup>27</sup>

27.Cfr.PINA,Rafael de.Derecho civil mexicano.Contratos en particular.Vol. IV.6a.ed.Edit.Porrúa S.A.México.1986.pp.110-114.

## 2.1.5 Naturaleza jurídica del arrendamiento inmobiliario.

Para el jurista doctrinario Rafael de Pina<sup>28</sup>, "la doctrina más extendida entiende que al arrendamiento debe atribuírsele naturaleza personal por que en él no se dan las características del derecho real".

El problema, para determinar la naturaleza del arrendamiento, y en el caso que nos ocupa, del arrendamiento inmobiliario, ha provocado en la doctrina contradicciones, emitiéndose tesis que caracterizan al derecho del arrendatario como derecho real, otras como derecho personal y algunas más como derecho mixto. Por lo que es necesario, para comprender los derechos que genera el arrendamiento, concretizar, de acuerdo a lo establecido por el doctrinario Eduardo García Maynez, que "el derecho real es la facultad (correlativa de un deber general de respeto) que una persona tiene de obtener directamente de una cosa todas o parte de las ventajas que esta es susceptible de producir", mientras que el derecho personal, también llamado derecho de crédito, "...es la facultad que una persona, llamada acreedor, tiene de exigir de otra llamada deudor, un hecho, una abstención o la entrega de una cosa".<sup>29</sup>

Por lo tanto, la naturaleza jurídica en el arrendamiento inmobiliario, se traduce en determinar que tipo de derecho es el que se crea en favor del arrendatario, en contraposición al que tiene el arrendador, que corresponde en la mayoría de las veces a un derecho real, del cual transmite el uso y goce temporal del mismo, en forma onerosa.

El derecho del arrendatario es del de la categoría de los derechos personales, ya que en la celebración del contrato, el objeto directo es la

28. *ibid.* p.101.

29. GARCÍA Maynez, Eduardo. Introducción al estudio del Derecho. 40a. ed. Edit. Porrúa S.A. México. 1989. p.214.

realización de un acto de conducta, en éste caso el de dar el uso y goce temporal del inmueble, consecuencia de lo cual el arrendador debe de entregar el inmueble, por lo que al hacerlo, se esta cumpliendo con el acto de conducta obligado al arrendador, lo que origina que el arrendatario cuente con acciones personales, no de persecución de la cosa, sino de un derecho relativo, oponible temporal y jurídicamente contra el arrendador o causahabiente de éste; y de hecho en contra de terceros perturbadores de su posesión derivada.

Por último, debido al carácter personal del derecho, se aplica la figura de la subrogación, la cual es una forma de transmitir derechos y obligaciones de los contratantes. Es de mencionar que con el derecho personal, el arrendador es el deudor, mientras que el arrendatario es considerado acreedor, con respecto a la obligación, de transmitir el uso y goce temporal de un inmueble, en forma onerosa, traduciéndose esto en una conducta de dar, a cargo del arrendador.<sup>30</sup>

#### 2.1.6 Características del arrendamiento inmobiliario.

El arrendamiento inmobiliario se caracteriza por las siguientes situaciones:

- a) Es un contrato, a través del cual se traslada el uso y goce de un inmueble.
- b) Su duración es temporal y por consiguiente restitutiva del inmueble.
- c) Su contenido obligacional es oneroso.
- d) Regula la conducta específica del arrendador a favor del arrendatario, con derechos y obligaciones secundarias. Obligación principal que consiste en una conducta de dar, lo que se traduce en un derecho personal, cuyo acreedor es el

30.Cfr.RQJINA Villegas,Rafael.ob.cit.pp.567-589.

arrendatario y el deudor el arrendador.

El arrendamiento inmobiliario se expresa a través del consentimiento de las partes contratantes, convenio por el cual, el arrendador en forma expresa debe trasladar el uso y goce temporal de un bien inmueble, a favor del arrendatario, sustentando el contenido obligacional de los contratantes, en forma escrita, por ser ésta la idónea para acreditar tal relación jurídica.

Constituye una temporalidad determinada, en cuanto al uso y disfrute del inmueble, la cual encuentra su compensación de equilibrio en el aspecto oneroso, por el cual se retribuye el aprovechamiento del inmueble ajeno, en forma monetaria, es decir, el pago de una renta. Temporalidad que esta sujeta a los plazos establecidos por las partes, o en su caso, en la aplicación imperativa de la ley cuando así lo determina.

La relación jurídica creada por el arrendamiento inmobiliario establece un derecho personal a favor del arrendatario, con el cual puede oponer acciones personales, con las que reclama la exigencia del contenido obligacional al cual se sometió el arrendador, así como también, cuenta con la facultad relativa de defender su posesión derivada, en contra de terceros ajenos al contrato, cuando estos perturban de hecho tal posesión.<sup>31</sup>

#### **2.1.7 De los elementos esenciales, de validez y especiales; así como también personales, reales y formales, en el arrendamiento inmobiliario.**

El estudio genérico de esta figura, en cuanto a su estructura e interpretación de la misma, ha sido objeto de múltiples análisis por doctrinarios mexicanos, desde dos diferentes perspectivas, la primera de ellas

31. Cfr. ZAMORA Y Valencia, Miguel Angel. ob. cit. pp. 153-155.

esta basada en conocer al contrato a través de la aplicación de la Teoría general del acto jurídico, en virtud de la cual se concibe la estructura del mismo en elementos de existencia, validez y accidentales o modales; mientras que en la segunda mencionada, también utilizada por autores nacionales, lleva a cabo la aplicación del sistema de la doctrina española, que estatuye el estudio del contrato en elementos personales, reales y formales, por ser desde la concepción del sistema, la forma idónea para analizar adecuadamente las peculiaridades del contrato específico o singular, por tener ya preestablecido que todo contrato es un acto jurídico, con elementos que establecen su creación, validez y modalidades.<sup>32</sup>

El siguiente cuadro sinóptico describe adecuadamente la concepción de la estructura del arrendamiento inmobiliario, desde el punto de vista del acto jurídico, es decir, en base al acuerdo de voluntades conforme a lo dispuesto por un supuesto para producir las consecuencias jurídicas consistentes en crear o transmitir derechos y obligaciones de contenido patrimonial.

El contrato de arrendamiento inmobiliario como acto jurídico:

I. Elementos de existencia:

a) **Consentimiento.**- Es el acuerdo de voluntades entre el arrendador y arrendatario, para conceder el uso y goce del bien inmueble a cambio de una contraprestación, consistente en una renta, estimable en dinero o equivalente, acuerdo que origina derechos y obligaciones entre los contratantes.

b) **Objeto.**-

- **Directo:** Conducta del arrendador para conceder (dar) el uso y goce del inmueble al arrendatario. Parte de la constitución de derechos y obligaciones.

32. Cfr. SANCHEZ Medal, Ramón. ob. cit. p. 24.

- Indirecto: El inmueble, como contenido de la conducta de dar, es decir, el bien material.

El objeto debe ser física y jurídicamente posible, así como estar dentro del comercio.

## II. Elementos de validez:

### a) La capacidad.-

- En el arrendador:

1.- Capacidad general para contratar o de ejercicio: Es la aptitud del arrendador para poder intervenir por sí mismo en el arrendamiento inmobiliario, y para poder adquirir la titularidad de derechos y obligaciones.

2.- Capacidad especial o legitimación: Se traduce en el poder del arrendador de disponer del inmueble, con la facultad de transmitir el uso y goce del mismo, en forma temporal y onerosa, a favor del arrendatario.

- En el arrendatario:

1.- Capacidad general para contratar o de ejercicio: Es la misma con la que cuenta el arrendador, ya mencionada.

b) Ausencia de vicios de la voluntad.- La voluntad, tanto del arrendador como del arrendatario no debe estar viciada por ninguna de las siguientes formas:

1.- El error: Es el conocimiento equivoco de la realidad, que debe recaer sobre el motivo determinante de la voluntad de cualesquiera de los contratantes.

2.- El dolo: Es el empleo de cualquier medio ilegal para inducir o provocar el error y así obtener la voluntad de una de las partes en la formación del contrato.

3.- La violencia: Surge cuando se emplea una fuerza coaccionadora (física o psicológica) en uno de los contratantes, en sus familiares, cónyuge o en algún derecho inalienable, y realizada por el otro contratante o por un tercero que despliega la conducta autorizada por un contratante; coacción que debe ser

grave, actual e inminente, injusta, y que provenga con la finalidad de determinar una voluntad para afectar el contrato.

4.- La lesión: Consiste por el perjuicio sufrido por un contratante como consecuencia de su ignorancia, inexperiencia o miseria, con carácter extremo en la desproporción de las prestaciones que las partes se deben, como resultado de la celebración del contrato.

c) **Licitud en el objeto, motivo o fin.**- Consiste en que la conducta de dar el uso y goce temporal a la que se obligó el arrendador, no sea contraria a lo dispuesto por las leyes de interés público, por lo que el contenido de lo pactado contractualmente este acorde a lo establecido por las normas jurídicas. Por lo que la conducta a realizar debe ser posible y lícita. Por lo que respecta al objeto material o bien inmueble, debe estar en el comercio, estar determinado y ser lícita su detentación.

d) **Cumplimiento de la forma legal.**- Es la expresión de la exteriorización de las voluntades de los contratantes (consentimiento) y la estructuración de los derechos y obligaciones, tendiendo a preservar un medio de prueba de la realización del acto jurídico del arrendamiento.

De acuerdo a como lo establezca la ley, se expresará en forma escrita o elevado el contrato a escritura pública.

### III. Elementos accidentales, especiales o modales:

a) **Condición.**- Es el acontecimiento futuro e incierto, a través del cual se producen consecuencias jurídicas, para perfeccionar o resolver en éste caso el contrato de arrendamiento.

b) **Término.**- Es el momento en el cual el contratante debe comenzar a producir o dejar de producir los efectos característicos del tipo de contrato en estudio.

c) **Modo.**- Se representa por la declaración de la voluntad en virtud de la

cual se impone una carga al arrendatario.

En el arrendamiento inmobiliario moderno, es difícil encontrarlo sujeto a modalidades, las cuales, sólo vienen a complicar el cabal perfeccionamiento o resolución del contrato, en el caso de que los contratantes las lleguen a pactar.<sup>33</sup>

Por lo que respecta a la segunda concepción de la estructura de contrato, para su mejor conocimiento, encontramos el sistema doctrinario español, a través del cual se conocen peculiaridades de cada uno de los contratos que se estudien, en nuestro caso del contrato de arrendamiento inmobiliario, lo que proporciona una sencilla comprensión didáctica. Este sistema también ha sido adoptado por doctrinarios nacionales, para realizar el estudio y análisis de la figura genérica, objeto del presente estudio.

Por lo tanto, el contrato de arrendamiento inmobiliario cuenta con elementos personales, reales y formales, los que se expresan de la siguiente manera:

#### I. Elementos personales en el arrendamiento inmobiliario.

En el arrendamiento inmobiliario encontramos los siguientes elementos personales:

- a) El arrendador.
- b) El arrendatario.
- c) El fiador.

El primero de ellos se caracteriza por ser la persona que tiene el poder de dominio absoluto sobre el inmueble, o bien, le ha sido conferida una autorización de realizar actos de administración respecto del mismo; aptitudes que constituyen prerrogativas para transmitir en la forma de conducta de dar, el uso y disfrute del bien. Facultad a la que se le denomina legitimación, que es necesaria adicionalmente con la capacidad general para

33. Cfr. ZAMORA Y Valencia, Miguel Angel, ob.cit. pp. 26-47, 156-161.

contratar o de ejercicio. Para el arrendador en algunos casos se establecen limitaciones para contratar, tales como:

1.- Cuando existe la figura de la copropiedad se requiere del consentimiento de los copropietarios o de la mayoría de ellos, en virtud de votación, para llevar a cabo la celebración del contrato arrendario.

2.- No puede darse el inmueble arrendado a otra persona por el mismo tiempo, si éste ya ha sido dado en arrendamiento previamente por ese mismo tiempo, a diferente persona.

3.- No puede darse en arrendamiento el inmueble, por un tiempo superior al establecido por una hipoteca que grave éste, si carece de plazo la forma de gravación y sea relativa a un predio rústico, se prohíbe de acuerdo a la ley, darlo en arrendamiento por más de un año, si es urbano en un plazo no mayor de dos meses.

4.- Se prohíbe dar en arrendamiento el inmueble dentro de los sesenta días anteriores a un secuestro judicial, y si tal procedimiento culmina con la enajenación del inmueble, podrá darse por terminada la relación contractual arrendaria en forma anticipada.

5.- Si el arrendador esta legitimado a través de actos de administración del inmueble, no le esta permitido realizar contratos de duración larga (más de seis años), o de aquellos en los que se pacten anticipos considerables de rentas (más de tres años) ya que necesita del consentimiento especial y no general, comunmente expresado en el mandato, otorgado por el propietario del inmueble.

6.- El albacea necesita del consentimiento de los herederos o legatarios para dar en arrendamiento un bien inmueble, que constituye la masa hereditaria, y sólo por un año puede celebrar contrato.

7.- Los tutores y los padres necesitan autorización especial para dar en

arrendamiento los bienes inmuebles de sus representados, cuando el plazo sea mayor de cinco años o se anticipen cantidades de rentas por más de dos años.

8.- Los depositarios judiciales de fincas urbanas embargadas, pueden darlas en arrendamiento sólo y cuando las rentas de éstas sean las que prevalezcan vigentes al momento del secuestro y se otorguen las garantías establecidas por la ley.

9.- Sólo mediante autorización expresa el arrendador puede otorgar la facultad a una persona para subarrendar el inmueble a un tercero.

El segundo elemento personal, el arrendatario, es la persona que adquiere el uso y goce del inmueble para disfrutarlo, de acuerdo a lo pactado o a la naturaleza del mismo, cuya contraprestación es una renta; el arrendatario debe contar con la capacidad general para contratar o de ejercicio, y sólo se le imponen las siguientes restricciones para contratar:

a) Les esta prohibido contratar a los magistrados, jueces, o cualesquiera otros empleados públicos, respecto de los bienes inmuebles, en cuyos negocios o conflictos judiciales intervengan.

b) Les esta prohido contratar a los encargados de los establecimientos públicos, respecto de los bienes que administren.

El tercer y último elemento personal en el arrendamiento inmobiliario lo es el fiador, cuya función es otorgar la fianza y asume la responsabilidad del pago en el caso de incumplimiento por parte del arrendatario deudor, cuando éste último no cumple con sus obligaciones apreciables en dinero.<sup>34</sup>

## II. Elementos reales en el arrendamiento inmobiliario.

Estos son tres, el bien inmueble, la renta o precio del arrendamiento y el tiempo convenido para disfrutar del uso y goce del inmueble.

34. PINA, Rafael de. ob. cit. p. 269.

a) **El bien inmueble:** Se caracteriza por ser un bien no fungible, cuya propiedad esta en el comercio y es susceptible de transmitir su uso y goce en forma temporal y onerosa, creandose un derecho personal a favor del arrendatario, y a cargo del arrendador, cuando se concreta la figura del arrendamiento inmobiliario. El objeto inmueble por naturaleza esta determinado.

b) **La renta o precio del arrendamiento:** Constituye la contraprestación a la cual se obligó el arrendatario, que consiste en una cantidad de dinero o el equivalente en cualquier otra cosa pactada, que debe ser cierta y determinada.

La renta puede convenirse en moneda extranjera, pero como toda obligación, por establecerlo la Ley monetaria, se deberá cumplir la obligación exhibiendo el importe correspondiente en moneda de uso corriente, es decir, en moneda nacional, esto es aplicable para inmuebles destinados al comercio, industria y agricultura, ya que la excepción la constituyen las fincas destinadas a casa habitación, ya que la renta convenida siempre debe ser en moneda nacional, por habersele otorgado a éste tipo de arrendamientos un carácter de orden público e interés social, de acuerdo a lo sancionado por la ley.

En la actualidad se ha presentado un conflicto de aplicación de leyes, esto en virtud de que nuestra legislación civil local, ha determinado un carácter público y social para las normas reglamentarias arrendarias de casa habitación y por esto esta prohibido pactar rentas en moneda extranjera, por consiguiente si así sucediera se tendrán por no puestas tales estipulaciones; y la Ley monetaria, de carácter federal, ha establecido genéricamente que si se han convenido obligaciones en moneda extranjera, serán pagaderas en moneda nacional, ya que dichas estipulaciones son válidas si se cumplen a través del pago en moneda nacional, al tipo de cambio establecido para la moneda

extranjera el día fijado para el cumplimiento de la obligación, por lo que surge un conflicto en la aplicación de leyes, una local y otra federal, por lo que de acuerdo a esto se esta aplicando la Ley monetaria, por el carácter jerárquico con que cuenta.

c) **Tiempo convenido para la duración del contrato de arrendamiento inmobiliario:** Por ser el arrendamiento un contrato temporal, no puede el arrendatario poseer derivadamente por un tiempo superior a diez años para fincas destinadas a habitación, por quince para las destinadas al comercio y de veinte las utilizadas para la industria, incluyendo la agricultura. Lo indicado no es aplicable a los inmuebles afectados por la Ley de rentas congeladas de 24 de diciembre de 1948.

Regularmente, de acuerdo a la autonomía de la voluntad de las partes contratantes, las mismas señalan el plazo de duración del arrendamiento, pero existen algunos casos en que se pueden omitir, por lo que la ley establece normas supletorias, en cuanto que permite darlo por terminado mediante un previo aviso fehaciente de dos meses de anticipación, notificado por el arrendador, esto respecto de los arrendamientos de inmuebles destinados al uso urbano, ~~pre-aviso~~ que puede ser renunciado por el arrendatario; por lo que respecta a los inmuebles rústicos, el ~~pre-aviso~~ debe ser con un año de anticipación; para las fincas destinadas a la habitación, si se omite el plazo de duración del contrato, imperativamente se declara supletorio el de un año forzoso para ambas partes contratantes, en éstas dos últimas especies de arrendamientos los plazos son irrenunciables y de aplicación imperativa.

Al fenecer la duración de los contratos, continuandose la relación arrendaria, sin oposición de ninguno de los contratantes, se produce lo que ha venido a llamarse tácita reconducción, pasando el contrato a duración indefinida o indeterminada, cuya terminación queda a voluntad de las partes.

En materia de casa habitación, el arrendatario cuenta con la facultad de solicitar una prórroga hasta por dos años más, que la ley le otorga, lo cual deberá de solicitar en forma expresa ante el órgano jurisdiccional competente antes de que venza la duración de su contrato, esta prolongación es única. Lo que respecta a inmuebles rústicos, si el arrendador no muestra oposición para que permanezca el arrendatario, dentro de los diez días siguientes al vencimiento del contrato, éste se tendrá por renovado por un año más. Prórrogas que son irrenunciables y que constituyen una prerrogativa del arrendatario.

En los demás casos la prórroga puede ser renunciada, como sucede para las fincas destinadas al comercio e industria, ya que los arrendatarios cuentan con una prolongación en el arrendamiento por un año más, prórroga que se ejercita igual que para la de casa habitación.

### III. Elementos formales en el arrendamiento inmobiliario.

El arrendamiento inmobiliario es de estricto sentido formal, ya que sólo en teoría existe el consensual, el cual esta basado en que la renta mensual en su conjunto, no exceda de cien pesos anuales, supuesto que ya no se da en la actualidad.

La ley establece la obligatoriedad de la forma escrita para los arrendamientos destinados a casa habitación, y la elevación del contrato a escritura pública para las fincas rústicas cuyas rentas sean superiores a cinco mil pesos anuales, debiendo inscribir tal convención en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio.

Existe una modalidad especial para los arrendamientos inmobiliarios de casa habitación, los cuales imperativamente deben ser expresados en forma escrita, y además contener la reglamentación de orden público e interés social que estatuye la legislación arrendaria, en el texto mismo del

contrato, así como también debe ser inscrito ante la autoridad administrativa tributaria en el Distrito Federal, por así señalarlo la legislación civil vigente.<sup>35</sup>

#### 2.1.8 Los efectos del arrendamiento inmobiliario.

El perfeccionamiento de un contrato, en el caso que nos ocupa, del arrendamiento inmobiliario, da como resultado la creación de consecuencias jurídicas, resultando la creación de derechos y obligaciones recíprocos, los cuales son resultado de la convención de voluntades (consentimiento) entre arrendador y arrendatario.

Por lo que en el arrendamiento en estudio, se caracteriza por su obligatoriedad, intangibilidad, relatividad y oponibilidad, como consecuencias o efectos de su celebración.

Obligatoriedad que debe entenderse en el sentido de que los contratantes no podrán sustraerse de cumplir y respetar sus obligaciones, fincadas a la par de la voluntad y la ley.

La intangibilidad conlleva estrecha relación con la obligatoriedad, ya que consiste en no darse por terminado o modificarse por voluntad unilateral de alguno de los contratantes, el contrato, ya que solamente se darán los casos de excepción cuando lo pacten los convencionistas o lo indique la ley.

Por lo que respecta a la relatividad, se entiende como un aprovechamiento o perjuicio que sólo se aplica a las partes contratantes, debido a que en ellas tendrán efectos los derechos y obligaciones que podrán

35. Cfr. SANCHEZ Meda, Ramón. ob. cit. pp. 228-235.

ejercer y cumplir, por lo que el contrato de arrendamiento aprovecha o perjudica directamente a las partes que lo celebran.

Y la oponibilidad se origina por la creación del derecho personal o de crédito con que cuenta el arrendatario, por lo que al tener éste una posesión derivada sobre el inmueble que usa y disfruta temporalmente, cuenta con las prerrogativas de exigir el cumplimiento de las obligaciones del arrendador, cuando las inobserva, así como también de defender su posesión en contra de terceros que realicen perturbaciones de hecho, ajenas al arrendador, a través de acciones posesorias.<sup>36</sup>

En referencia a la especificación de derechos y obligaciones derivados como consecuencia de la celebración del contrato de arrendamiento inmobiliario, diré que los derechos con que cuenta el arrendador, constituyen las obligaciones a las que esta sujeto el arrendatario, y los derechos con que goza éste último establecen las obligaciones que ha adquirido el arrendador, para su debida complementación, y que en términos generales y aceptados por la mayoría de los doctrinarios. Al aplicarlos al arrendamiento inmobiliario y sirviendo como base lo mencionado por Rafael Rojina Villegas, tenemos que:

Obligaciones del arrendador, que constituyen derechos del arrendatario.

- 1.- Transmitir el uso y goce temporal del inmueble.
- 2.- Entregar el inmueble.
- 3.- Realizar las reparaciones necesarias al inmueble.
- 4.- Garantizar el uso pacífico del inmueble.
- 5.- Garantizar la posesión útil del inmueble.
- 6.- Responder de los daños y perjuicios que cause al arrendatario, en el caso de que el arrendador sufra evicción.

36. *ibid.* pp. 77-82.

- 7.- No alterar la forma del inmueble ni estorbar el uso del mismo.
- 8.- Pagar las mejoras hechas por el arrendatario, cuando hayan sido autorizadas o sean útiles, y no sean de las complementarias de desuso que haya realizado el arrendatario.
- 9.- Preferir al arrendatario que ha durado más de cinco años y haya hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, y así también se encuentre al corriente en el pago de rentas, respecto de cualquier otro interesado, para la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento.
- 10.- Ofrecer el derecho del tanto al arrendatario, en el caso de que el arrendador propietario quiera vender la finca arrendada.
- 11.- Otorgar las prórogas de contrato solicitadas por el arrendatario, cuando las demande ante órgano jurisdiccional competente, y admita el aumento correspondiente de rentas, señalado por la ley o pactado por los contratantes.

Obligaciones del arrendatario, que constituyen derechos del arrendador.

- 1.- Pagar la renta en la forma y plazos establecidos.
- 2.- Conservar y cuidar el inmueble.
- 3.- Pagar los daños y perjuicios que por culpa suya o de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios, causen al inmueble.
- 4.- Responder en los casos de incendio en la misma forma que en los daños y perjuicios.
- 5.- Restituir el inmueble al terminar el contrato, y cuando se de por terminado unilateralmente por el arrendador, cuando se caracterice por ser por tiempo indeterminado.
- 6.- Notificar al arrendador toda novedad dañosa o perturbación legal o de hecho.
- 7.- Notificar al arrendador de las reparaciones necesarias al inmueble.

Cabe hacer mención que de la gama de derechos y obligaciones indicados anteriormente, sucede que en algunos casos, debido a la falta de cumplimiento voluntario de las partes contratantes, se dejan de prestar obligaciones, por lo que el sujeto afectado cuenta con las garantías y prerrogativas coaccionantes o resolutorias del arrendamiento, fijadas por la convención de voluntades o por la ley, que origina acciones protectoras del cumplimiento del contrato o de algunas de las cláusulas pactadas, para la debida complementación de los intereses del perjudicado.

Por último, es de indicarse que se pueden establecer tantas cláusulas concernientes a derechos y obligaciones como consideren pertinentes los contratantes, de acuerdo a la autonomía de la voluntad prevaleciente en tal relación jurídica, con excepción de los casos en que la ley imperativamente determine otra cosa.<sup>37</sup>

#### 2.1.9 Los modos de terminación del arrendamiento inmobiliario.

El vocablo terminación involucra un sentido muy amplio, pero para nuestro estudio consideraremos a la terminación del arrendamiento inmobiliario desde dos modalidades o puntos de vista genéricos:

I. La frustración del arrendamiento inmobiliario, que se entiende cuando el contrato no produce efecto, a causa de hechos o circunstancias contemporáneas a la celebración del mismo, causas que se indican en los siguientes términos:

a) La inexistencia del contrato, debido a la falta de alguno de los elementos

37.Cfr.ROJINA Villegas,Rafael.ob.cit.pp.591-623.

esenciales para su creación, como el consentimiento del arrendador y arrendatario o la carencia de un bien inmueble, objeto material del uso y goce.

b) Cuando el arrendamiento se encuentre afectado de nulidad absoluta, en virtud de que el objeto, motivo o fin determinante de la relación contractual sean ilícitos y en el caso de que el inmueble se encuentre fuera del comercio, es decir, en los arrendamientos prohibidos (arrendamientos de tierras ejidales o comunales; la Ley de desarrollo urbano del Distrito Federal sanciona de nulidad absoluta aquellos contratos de arrendamiento sobre un predio urbano, si las partes omiten expresar el uso a que se destinará tal inmueble o si el uso que se indique en el contrato no concuerda con el uso específico que haya designado el Departamento del Distrito Federal a ese bien y se haya inscrito en el Registro Público de la Propiedad -artículos 10 y 11 de la ley indicada).

Excepción a la frustración contemporánea lo son los arrendamientos de fincas protegidas por la Ley de rentas congeladas, ya que cualquier convenio en contrario a tales disposiciones, provoca la nulidad absoluta, lo mismo sucede con las normas jurídicas protectoras de arrendamientos de fincas destinadas para habitación.

c) La nulidad relativa, la cual se presenta por las siguientes causas:

- 1.- En virtud de vicios del consentimiento de los contratantes (error, dolo, mala fe, y lesión).
- 2.- Por falta de la forma exigida por la ley.
- 3.- Por haberse realizado un arrendamiento por un tiempo mayor que el del vencimiento de la hipoteca, cuando la finca arrendada se encuentre en tal supuesto.
- 4.- Cuando el inmueble se haya dado en arrendamiento a una persona y el

arrendador lo diera de nuevo a otro arrendatario por el mismo plazo.

5.- Cuando se trate de un inmueble cuyos propietarios esten bajo el régimen de copropiedad, y uno sólo de ellos o la minoría den en arrendamiento la finca sin autorización de los demás copropietarios.

II. Por lo que respecta a la segunda forma, en sentido estricto es a lo que se denomina propiamente dicho terminación del arrendamiento inmobiliario, lo cual se presenta de las siguientes maneras:

1.- Por el vencimiento del plazo contratado, encontrandonos como excepción los casos del ejercicio de la prórroga convencional o legal, a favor del arrendatario.

2.- La rescisión del arrendamiento, por incumplimiento de las cláusulas obligacionales pactadas por los contratantes, cuando convienen dar carácter de rescisorias a algún caso de incumplimiento, ejemplo de ello encontramos: el incumplimiento del arrendador para realizar las reparaciones, cuando se le haya notificado de la necesidad de las mismas por parte del arrendatario; la imposibilidad del arrendador de mantener el uso útil del inmueble, debido a la evicción, privación total o parcial derivada de caso fortuito o fuerza mayor; por reparaciones del inmueble, cuando se prolonguen por más de dos meses y afecte parcial o totalmente el uso y goce del inmueble; cuando se prohíbe al arrendatario, sin causa justificada subarrendar; cuando el arrendatario deja de pagar la renta en el tiempo y forma pactada; cuando el arrendatario utiliza el inmueble contraviniendo lo pactado o en contra de la naturaleza del uso del inmueble; cuando el arrendatario subarrienda sin autorización del arrendador, etc.

3.- El concenso del arrendador y arrendatario para dar por terminada la relación contractual. Pero en el caso de arrendamientos inmobiliarios para casa habitación no se puede dar por terminada la relación, sino pasando el

primer año, y así lo convienen las partes, al vencimiento del plazo legal de un año forzoso, de acuerdo a lo establecido por la ley.

4.- En los casos de arrendamiento con plazo indeterminado, por declaración unilateral de cualquiera de los contratantes de darlo por terminado, para lo cual, si es el arrendador quien quiere darlo por terminado, deberá realizar tal manifestación previo aviso con dos meses de anticipación al arrendatario, si el arrendamiento es para habitación y con un año si es predio rústico; es permisible reducir o renunciar tales términos, para el caso de locales comerciales o industriales.

5.- La pérdida o destrucción total del inmueble arrendado, por caso fortuito o fuerza mayor.

6.- Por la caducidad del arrendamiento, cuando se rebasan los topes máximos en los que la ley señala que puede estar en posesión el arrendatario de un inmueble, diez años para habitación, quince para los inmuebles destinados al comercio y de veinte para los referentes a la industria.

7.- La caducidad del arrendamiento inmobiliario, en virtud de la extinción del usufructo al consolidarse la propiedad en una persona distinta del usufructuario, que dió el inmueble en arrendamiento,

8.- Por la muerte de alguno de los contratantes, cuando así lo pactaron las partes y lo permita la ley.

9.- Por expropiación del inmueble arrendado hecha por causa de utilidad pública.

10.- La quiebra del arrendador o arrendatario, cuando ha sido pactada como causa de terminación de la relación arrendaria.

11.- Por confusión, en virtud de lo cual el arrendatario reúne las calidades de arrendador y arrendatario sobre el inmueble que posee.

13.- Por transacción, en base a la celebración de un convenio judicial.

14.- Por estar satisfecho el objeto por el que se arrendó el inmueble.<sup>38</sup>

#### 2.1.10 La autonomía de la voluntad, justicia e intervención del Estado, en arrendamientos inmobiliarios.

Para iniciar el presente tema, nos es necesario partir de conceptos complejos, tales como: autonomía de la voluntad, justicia y Estado, los cuales son estructurados adecuadamente por el doctrinario Rafael de Pina en su diccionario jurídico, de la forma siguiente:

La autonomía de la voluntad es "el principio jurídico de acuerdo con el cual se tiene la facultad de realizar o no determinados actos jurídicos y de realizarlos, en su caso, con la forma y en la extensión que las partes consideren convenientes..."

La justicia consiste "en la disposición de la voluntad del hombre dirigida al reconocimiento de lo que cada cual es debido o le corresponde según el criterio inspirador del sistema de normas establecido para asegurar la pacífica convivencia dentro de un grupo social más o menos amplio..."

Por último, el Estado es "...la unidad de un sistema jurídico que tiene en sí mismo el propio centro autónomo y que esta en consecuencia provisto de la suprema cualidad de persona en sentido jurídico..."<sup>39</sup>

Conceptos que mantienen una indisolubilidad en el tema en estudio, esto debido a que la relación contractual arrendaría involucra la voluntad de las partes para contratar y crear un consentimiento, el cual estará referido a una reciprocidad de derechos y obligaciones, que el orden jurídico considera justas, al intervenir los organismos del Estado en su carácter de ente

38.Cfr.SANCHEZ Medal,Ramón.ob.cit.pp.257-268.

39.PINA,Rafael de.ob.cit.pp.133,258,259,323.

soberano, es decir, las legislaturas, para reglamentar tales relaciones.

Por lo que se desprende que la autonomía de la voluntad esta delimitada a una reglamentación jurídica específica, adecuada a las necesidades del bien común y el orden público.

En nuestro caso encontramos una autonomía contractual consistente en obligarse en la forma y extensión convenida, con la debida observancia de la legalidad establecida por el legislador.

Pero debido a la necesidad social, esencia en el arrendamiento inmobiliario, ha adquirido una gran atención, de ahí que a pesar de la falta de una Legislatura local, para la debida reestructuración de la materia arrendaria de inmuebles, el legislador federal se preocupe por una protección para con los arrendatarios de casa habitación, por considerar a éstos como desprotegidos y por el problema de carencia de viviendas, en relación con los arrendatarios de fincas destinadas al comercio, agricultura o industria, lo que se traduce en una protección especial de los denominados inquilinos, con la creación de normas jurídicas que han establecido limitaciones a la libertad contractual, con la finalidad de defensa de la clase débil inquilinaria.<sup>40</sup>

Por lo que cabe concluir que tanto arrendador como arrendatario, cuentan con una libertad contractual, la cual esta previamente determinada dentro de los límites de la ley, en la cual las partes cuentan con la facultad de incluir cláusulas justas, aprobadas por ambos contratantes y permitidas por las disposiciones jurídicas, que tienden a establecer un equilibrio de igualdad jurídica entre sujetos económicamente diferentes, a través de normas cuya función es la complementación de la situación social prevaleciente, a criterio de los legisladores.

40. Cfr. SANCHEZ Medal, Ramón. ob. cit. pp. 268 y 269.

## 2.1.11 Interpretación doctrinaria del contrato de arrendamiento inmobiliario.

Habrá que establecer que el contrato de arrendamiento, al igual que todos los reglamentados nominativamente en nuestra legislaci3n civil, han sido estudiados en cuanto a su interpretaci3n desde diversos sistemas doctrinarios.

Interpretar significa desentrañar el sentido de una expresi3n de voluntad. La interpretaci3n contractual debe darse en cuanto que exista un conflicto, resultado de que la voluntad de las partes contratantes no es precisa o se presenta una discrepancia en lo que se ha querido obligarse y lo que se ha exteriorizado en forma expresa o consensual, que se traduce en efectos jurídicos contrarios a lo consentido o pactado, dando como resultado una controversia.<sup>41</sup>

Las formas doctrinarias aceptadas para la interpretaci3n son:

- a) El sistema de interpretaci3n subjetiva, que tiene como objeto de estudio a los sujetos contratantes, que a través de la voluntad interna o común de ellos establecen la intenci3n de lo obligado. A esto se le ha venido a llamar teoría de la voluntad real o interna, cuando se interpreta una sola voluntad, y teoría de la voluntad declarada, en el caso de establecer la intenci3n común de las partes, exteriorizada en palabras, términos y cláusulas, que son el resultado de una intenci3n común de contratar.
- b) La interpretaci3n objetiva, consistente en eliminar las dudas o ambigüedades de las palabras, términos o cláusulas, con la utilizaci3n del principio de la conservaci3n del contrato, por el cual se admitirá el sentido más adecuado para que un contrato produzca sus efectos, es decir, la

41. Cfr. BEJARANO Sánchez, Manuel. ob. cit. p. 147.

observancia de derechos y obligaciones recíprocos, así también se aplica el principio de sistematización interpretativa, el cual correlaciona las palabras, términos y cláusulas, que deberán interpretarse las unas con las otras, debido a una estructuración sistemática, para así conocer el sentido resultante del conjunto de todas ellas.

c) La interpretación integradora consiste en subsanar supletoriamente las omisiones o lagunas de las cláusulas pactadas por los contratantes, de lo que se desprende la aplicación de todo medio idóneo para entender el contrato, tales como la supletoriedad de la ley, la buena fe, el uso, los principios generales del Derecho y la equidad.<sup>42</sup>

Ahora bien, nuestra legislación contractual civil es ecléctica en cuanto a la interpretación de los contratos, aplicando en forma de normas jurídicas las diferentes maneras de interpretación doctrinarias ya mencionadas, para la debida comprensión de la voluntad, consentimiento, derechos y obligaciones, que se han impuesto los contratantes.

#### 2.1.12 El subarrendamiento y el traspaso.<sup>43</sup>

El subarrendamiento inmobiliario de acuerdo a la doctrina genérica del arrendamiento, se explica que es un contrato donde una persona llamada subarrendador, se obliga a conceder el uso y goce temporal del inmueble, del que a su vez es arrendataria en diverso contrato, a otra persona llamada subarrendataria, quien se obliga a pagar como contraprestación un precio cierto o renta.

42.Cfr.SANCHEZ Medal,Ramón.ob.cit.pp.69-75.

43.El mejor término utilizado y jurídico lo es el de cesión de derechos.

De lo que se desprende en tal figura arrendaria la existencia de dos contratos, el primero de ellos y originario, el celebrado entre arrendador y arrendatario, y otro, el cual es un subcontrato, por así decirlo, entre el arrendatario, que recibe el nombre de subarrendador, y un tercero, denominado subarrendatario.

Ahora bien, dentro de las modalidades subarrendaticias encontramos aquellas con autorización general y con autorización especial, en cuanto a la convención de voluntades de arrendador y arrendatario.

En el subarrendamiento en estricto sentido, el arrendatario-subarrendador continua obligado para con el arrendador, en la debida observancia de derechos y obligaciones pactadas.

La autorización para la creación del subarrendamiento debe ser otorgada por el arrendador, ya que de no otorgarla sin justificar el ¿por qué? de tal determinación, el arrendatario puede dar por rescindido el contrato, y en el caso de que éste último sin autorización celebre el subarrendamiento, entonces el arrendador cuenta con la acción resolutive del contrato originario, así como también el reclamo de los daños y perjuicios, que le causen arrendatario y subarrendatario, los que son deudores solidarios para la aplicación de la ley.<sup>44</sup>

Cabe indicar que el subarrendamiento doctrinariamente se ha dividido en genérico y especial, esto tomando en cuenta la autorización brindada por el arrendador. El doctrinario Ramón Sánchez Medal indica que sólo existe el subarrendamiento genérico, ya que a través de éste se presentan las características distintivas de la figura estudiada, y es esencial la existencia de los tres elementos personales (arrendador, arrendatario-subarrendador, y tercero subarrendatario), esto en virtud de que

44.Cfr.ZAMORA Y Valencia,Miguel Angel.ob.cit.pp.168.

el subarrendamiento es un subcontrato, que existe sólo si esta derivado de un contrato originario, por lo que al enunciar erróneamente algunos doctrinarios y aún más la misma ley, de la existencia del contrato de subarrendamiento especial o expreso, en el cual las convenciones de voluntades están dirigidas a que el subarrendatario se subroga en todas y cada una de las obligaciones y derechos del arrendatario-subarrendador, estamos no en un subarrendamiento sino en una cesión de derechos del contrato de arrendamiento, ya que de convenirse lo anterior desaparecería un elemento personal de la figura jurídica en estudio, como lo es el arrendatario-subarrendador, dando como resultado un cambio esencial en la relación jurídica contractual, lo que se traduce en una clara y precisa cesión de derechos arrendatarios, también llamada coloquialmente traspaso.

De lo que se desprende que es falsa la enunciación de la existencia jurídica de un subarrendamiento especial, en el cual el arrendador consintió que el subarrendatario se subroga en los derechos y obligaciones del arrendatario-subarrendador, ya que esto lo que constituye no es más que una cesión de derechos, desapareciendo el subcontrato o subarrendamiento, en virtud de que el hoy subarrendatario adquirió la calidad de arrendatario, es decir, se presenta una novación substancial de los elementos personales arrendatarios.<sup>45</sup>

Por último es de mencionarse que al engendrar situaciones semejantes esta figura con respecto al contrato originario, se le aplican las reglas generales ya indicadas a lo largo de la Tesis, cuando no sean contradictorias a la naturaleza de la relación, en virtud de que el subarrendamiento en sentido estricto mantiene a arrendador y arrendatario ligados a lo pactado en el contrato originario, ya que el subarrendatario goza sólo de una posesión

45. Cfr. SANCHEZ Medal, Ramón. ob. cit. pp. 254-257.

temporal, que termina por voluntad del arrendador o arrendatario-subarrendador, referente a lo pactado.

## 2.2 CONCEPCION LEGISLATIVA.

La función primordial del presente subcapítulo estriba en señalar el conjunto de disposiciones jurídicas esenciales, reglamentarias y accesorias, tendientes a determinar la forma conceptualizadora de la esfera del Derecho arrendario inmobiliario y de los sujetos que intervienen en tales relaciones jurídicas, lo cual por ser derecho positivo vigente se transcribe en los términos en que ha sido promulgado, para el Distrito Federal.

La legislación que enseguida se transcribe ha sido escogida por el ponente de la presente Tesis, en virtud de considerarla la base de lo que pudiese llegar a llamarse Derecho arrendario inmobiliario, que constituye el objeto estudio para el adecuado desarrollo temático del trabajo que se realiza.

### 2.2.1 Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

#### TITULO PRIMERO: Capítulo I. De las garantías individuales.

"Artículo 1o.- En los Estados Unidos Mexicanos todo individuo gozará de las garantías que otorga esta Constitución, las cuales no podrán restringirse ni suspenderse, sino en los casos y con las condiciones que ella misma establece".

"Artículo 4o.- ...Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo...".

TITULO TERCERO: Capítulo II. Sección III. De las facultades del Congreso.

"Artículo 73.- El Congreso tiene facultad:

.....

VI. Para legislar en todo lo relativo al Distrito Federal..."<sup>46</sup>

## 2.2.2 Ley Federal de Vivienda.

### CAPITULO I: Disposiciones generales.

"Artículo 1o.- La presente ley es reglamentaria del artículo 4o., párrafo cuarto, de la Constitución General de la República. Sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto establecer y regular los instrumentos y apoyos para que toda familia pueda disfrutar de vivienda digna y decorosa.

El conjunto de instrumentos y apoyos que señala este ordenamiento, conducirán el desarrollo y promoción de las actividades de las dependencias y entidades de la administración pública federal en materia de vivienda, su coordinación con las organizaciones de los sectores social y privado, conforme a los lineamientos de la política general de vivienda".

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

I. La ampliación de las posibilidades de acceso á la vivienda que permita

46. Leyes y códigos de México. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos vigente.

beneficiar el mayor número de personas, atendiendo preferentemente a la población urbana y rural de bajos ingresos;

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

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

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

.....  
"Artículo 4o.- Los instrumentos y apoyos al desarrollo de la política nacional de vivienda que establece la ley comprenden:

I. La formulación, instrumentación, control y evaluación de los programas de las dependencias y entidades de la administración pública federal, que participan en la producción, asignación, financiamiento y mejoramiento de la vivienda;

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

"Artículo 6o.- Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología: (Por desaparición de dicha Secretaría corresponde ahora tal actividad a la Secretaría de Desarrollo Social)

I. Formular, conducir y evaluar la política general de vivienda, de conformidad con las disposiciones de esta ley y con las que dicte al respecto el Ejecutivo Federal así como coordinar los programas y acciones que tiendan a satisfacer necesidades habitacionales que realicen las entidades de la administración pública federal y las funciones y programas afines que en su caso se determinen;

II. Promover, coordinar o realizar los programas habitacionales que determine el Ejecutivo Federal en los que se estimule la construcción de viviendas de interés social destinadas al arrendamiento;"

.....

#### CAPITULO II: De la programación de las acciones públicas de vivienda.

"Artículo 10.- Las acciones y lineamientos básicos que comprenda el Programa Sectorial de Vivienda serán, cuando menos los siguientes:

.....

III. Producción y mejoramiento de la vivienda urbana estimulando la construcción de vivienda de interés social destinada al arrendamiento;

.....

VIII. La canalización y aplicación de recursos financieros y asistencia crediticia de amplia cobertura para vivienda de interés social;"

.....

"Artículo 11.- Para el cumplimiento del Programa Sectorial de Vivienda, las dependencias y entidades de la administración pública federal, en la programación de sus actividades, deberán:

I. Promover la canalización de recursos financieros a tasas de interés

preferenciales compatibles con el Programa Sectorial de Vivienda estimulando la construcción de viviendas de interés social destinada al arrendamiento;"

.....

### CAPITULO III: Del suelo para la vivienda.

"Artículo 19.- Se considera de utilidad pública la adquisición de tierra para la construcción de viviendas de interés social o para la constitución de reservas territoriales destinadas a fines habitacionales".<sup>47</sup>

## 2.2.3 Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

### CAPITULO I: Disposiciones generales.

"Artículo 1o.- La presente ley tiene por objeto ordenar el desarrollo urbano del Distrito Federal, conservar y mejorar su territorio, establecer las normas conforme a las que el Departamento del Distrito Federal ejercerá sus atribuciones para determinar los usos, destinos y reservas de tierras, aguas y bosques, y las demás que le confiera este ordenamiento."

"Artículo 2o.- Se declara de utilidad pública e interés social las acciones de planear y ordenar los usos, destinos y reservas de su territorio y el desarrollo urbano del Distrito Federal."

"Artículo 3o.- La ordenación y regulación del desarrollo urbano en el Distrito Federal, tenderá a:

.....

X. Evitar la especulación excesiva de los terrenos y de los inmuebles dedicados a la vivienda popular; y

47.Leyes y códigos de México.Ley Federal de Vivienda vigente.

XI. Procurar que todos los habitantes del Distrito Federal puedan contar con una habitación digna."

"Artículo 5o.- El Departamento del Distrito Federal será la autoridad competente para planear y ordenar los usos, destinos y reservas de los elementos de su territorio y el desarrollo urbano del mismo.

Realizará estudios y ordenará las acciones necesarias para promover la edificación de vivienda de interés social en arrendamiento ofreciendo, igualmente, los estímulos necesarios para que los sectores privado y social edifiquen y arrienden tales viviendas."

"Artículo 9o.- El derecho de propiedad, el de posesión, o de cualquier otro derecho derivado de la tenencia de predios, serán ejercidos de conformidad con las limitaciones y modalidades previstas en la presente ley y de acuerdo con los correspondientes destinos, usos y reservas de tierras, aguas y bosques que se expidan."

"Artículo 10.- Todos los contratos y convenios relativos a la propiedad, posesión, uso o cualquier otra forma jurídica de tenencia de los predios, deberán contener las cláusulas correspondientes a su utilización, por lo que, su no inclusión, o el ser incluidas en contravención a lo señalado en el Plan Director o en las declaratorias de destinos, usos y reservas establecidas, producirán su nulidad."

## CAPITULO II: De la planeación urbana.

.....  
"Artículo 15.- El Plan Director contendrá:

### I. Las determinaciones relativas a:

- a) Los destinos, usos y reservas del territorio del Distrito Federal, para lo cual se clasificará en áreas y zonas, de acuerdo con sus características, aprovechamiento de los predios y condiciones generales;

.....  
c) Las políticas encaminadas a lograr una relación conveniente entre la oferta y la demanda de viviendas especialmente de aquéllas de interés social destinadas al arrendamiento;  
.....

l) Las características y normas técnicas de la vivienda;"  
.....

### CAPITULO III: Régimen del territorio y ordenamiento de los sistemas urbanos.

#### SECCION PRIMERA: Destinos, usos y reservas del territorio.

"Artículo 41.- El Departamento del Distrito Federal determinará en el Plan Director los destinos, usos y reservas de los predios de su territorio, así como el de las correspondientes construcciones."

"Artículo 45.- Para los efectos de esta ley se entiende por:

I. DESTINOS: Los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas áreas o predios;

II. USOS: Los fines particulares a que se podrán dedicar determinadas áreas o predios; y

III. RESERVAS: Las áreas que serán utilizadas para el crecimiento de un centro de población."

#### SECCION CUARTA: De la vivienda.

"Artículo 73.- Para los efectos de esta ley, las viviendas se clasifican en:

I. Unifamiliares y bifamiliares;

II. Plurifamiliares; y

III. Conjuntos habitacionales.

Sus características serán determinadas en el reglamento respectivo.

"Artículo 74.- El Departamento del Distrito Federal determinará las zonas en que se permita la construcción de viviendas, la clase de éstas, así como las

normas a que deben sujetarse."

"Artículo 76.- Para la construcción de vivienda deberá de mediar solicitud del interesado ante el Departamento del Distrito Federal, que satisfaga los requisitos previstos por esta ley y sus reglamentos. Los fondos de vivienda y demás organismos e instituciones del sector público, al igual que los particulares están obligados al cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias que regulan esta materia..."<sup>48</sup>

#### 2.2.4 Ley Federal de Protección al Consumidor.

##### CAPITULO PRIMERO: Definiciones y competencia.

"Artículo 1o.- Las disposiciones de esta ley regirán en toda la República y son de orden público e interés social. Son irrenunciables por los consumidores y serán aplicables cualesquiera las establecidas por otras leyes, costumbres, prácticas, usos o estipulaciones contractuales en contrario..."

"Artículo 2o.- Quedan obligados al cumplimiento de esta ley los comerciantes, industriales, prestadores de servicios, así como las empresas de participación estatal, organismos descentralizados y los órganos del Estado, en cuanto desarrollen actividades de producción, distribución de bienes o prestación de servicios a consumidores.

Asimismo, quedan obligados al cumplimiento de esta ley los arrendadores y arrendatarios de bienes destinados para habitación en el Distrito Federal.

Para los efectos del párrafo anterior, la presente ley es de aplicación

48.Leyes y códigos de México.Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente.

local en el Distrito Federal en materia de protección al inquilino en arrendamiento para habitación."

"Artículo 3 bis.- Para los fines del artículo 2o. se entiende por arrendador y arrendatario a quienes, conforme a las disposiciones del Código Civil del Distrito Federal, se hayan obligado recíprocamente uno a conceder el uso y goce temporal de un inmueble destinado a la habitación y el otro a pagar por ello un precio cierto."

**CAPITULO CUARTO: De las responsabilidades por incumplimiento.**

"Artículo 30.- ... Los pagos hechos con exceso en la renta convenida, cuando se trate de arrendamientos para habitación en el Distrito Federal, son recuperables en los términos de la presente ley."

**CAPITULO OCTAVO: Procuraduría Federal del Consumidor.**

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

"Artículo 59 bis.- Tratándose de inmuebles destinados a la habitación ubicados en el Distrito Federal, la Procuraduría Federal del Consumidor, tendrá las mismas atribuciones a que se refiere el artículo anterior, de representación, vigilancia y tutela de los derechos de arrendatarios."<sup>49</sup>

Cabe indicar que las controversias arrendatarias para habitación que se suscitan y se ponen a consideración de la Procuraduría Federal del Consumidor, inician con la queja o reclamación por comparecencia o por escrito presentado por el arrendatario, a lo que el arrendador debe rendir un informe respecto de

49.Leyes y códigos de México.Ley Federal de Protección al Consumidor vigen te.

de la misma, en forma personal, en audiencia de rendición de informe, en la cual se señalará nuevo día y hora para la audiencia de conciliación, en ella puede llegarse a un convenio, dejarse a salvo los derechos de las partes para que los ejerciten en la vía y forma procedente, o en su caso continuar el procedimiento administrativo contencioso para el caso de que las partes hubiesen señalado a la Procuraduría Federal del Consumidor como árbitro, para la resolución de la controversia, a través de una determinación administrativa, resolución que puede ser ejecutada en la vía de apremio ante los tribunales judiciales del fuero común en materia arrendaria.

#### 2.2.5 Decreto de 24 de Diciembre de 1948, que Prorrogó por Ministerio de Ley los Contratos de Arrendamiento de Bienes Inmuebles.

"Artículo 1o.- Se prorroga por ministerio de la ley, sin alteración de ninguna de sus cláusulas, salvo lo que dispone el artículo siguiente, los contratos de arrendamiento de las casas y locales que en seguida se mencionan:

- 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.

Artículo 2o.- No quedan comprendidos en la prórroga que establece el artículo anterior, los contratos que se refieran:

- I. A casas destinadas para habitación, cuando las rentas en vigor, en la fecha del presente decreto, sean mayores de trescientos pesos.

II. A las casas o locales que el arrendador necesite habitar u ocupar para establecer en ellos una industria o comercio de su propiedad, previa justificación ante los tribunales, de este requisito.

III. A las casas o locales destinados a cantinas, pulquerías, a cabarets, a centros de vicio, a explotación de juegos permitidos por la ley, y a salones de espectáculos públicos, como teatros, cinematógrafos y circos.

Artículo 3o.- Las rentas estipuladas en los contratos de arrendamiento que se prorrogan por la presente ley, y que no hayan sido aumentados desde el 24 de julio de 1942, podrán serlo en los siguientes términos:

- a) De más de cien a doscientos pesos, hasta un 10%;
- b) De más de doscientos a trescientos pesos, hasta un 15%;

Las rentas que no excedan de cien pesos, no podrán ser aumentadas.

Los aumentos que establece este artículo no rigen para los locales destinados a comercio o industria, cuyas rentas quedan congeladas.

Artículo 4o.- La prórroga a que se refieren los artículos anteriores, no priva a los arrendadores del derecho a pedir la rescisión del contrato y la desocupación del predio en los casos previstos por el artículo 7o. de esta ley.

Artículo 5o.- En los casos previstos en el inciso II del artículo 2o., los arrendatarios tendrán derecho a una compensación por la desocupación del local arrendado, que consistirá:

- a) En el importe del alquiler de tres meses, cuando el arrendamiento sea de un local destinado a habitación;
- b) En la cantidad que fijen los tribunales competentes tratándose de locales destinados a comercios o industria, tomando en consideración los siguientes elementos:

Los guantes que hubiera pagado el arrendatario, el crédito mercantil de que

éste goce, la dificultad de encontrar nuevo local y las indemnizaciones que en su caso tenga que pagar a los trabajadores a su servicio, conforme a la resolución que dicten las autoridades del trabajo.

Artículo 6o.- Cuando el arrendador haga uso del derecho que le concede el inciso II del artículo 2o., deberá de hacerlo saber al arrendatario de una forma fehaciente, con tres meses de anticipación, si se trata de casa habitación y con seis meses, si se trata de establecimiento mercantil o industrial.

El arrendatario no estará obligado a desocupar el local arrendado, en los plazos fijados en el párrafo anterior, mientras el arrendador no garantice suficientemente el pago de la compensación a que se refiere el artículo 5o.

Artículo 7o.- Procede la rescisión del contrato de arrendamiento en los siguientes casos:

I. Por falta de pago de tres mensualidades, a no ser que el arrendatario exhiba el importe de las rentas adeudadas, antes de que se lleve a cabo la diligencia de lanzamiento.

II. Por el subarrendamiento total o parcial del inmueble, sin consentimiento expreso del propietario.

III. Por traspaso o cesión expresa o tácita de los derechos derivados del contrato de arrendamiento sin la expresa conformidad del arrendador.

IV. Por destinar el arrendatario, sus familiares, o el subarrendatario, el local arrendado a usos distintos de los convenidos en el contrato.

V. Porque el arrendatario o el subarrendatario lleven a cabo, sin el consentimiento del propietario, las obras de tal naturaleza que alteren substancialmente, a juicio de peritos, las condiciones del inmueble.

VI. Cuando el arrendatario, sus familiares, sirvientes o subarrendatario causen daños al inmueble arrendado que no sean la consecuencia de su uso

normal.

VII. Cuando la mayoría de los inquilinos de una casa, soliciten, con causa justificada, del arrendador, la rescisión del contrato de arrendamiento respecto de alguno o algunos de los inquilinos.

VIII. Cuando la finca se encuentre en estado ruinoso que haga necesaria su demolición total o parcial, a juicio de peritos.

IX. Cuando las condiciones sanitarias de la finca exijan su desocupación a juicio de las autoridades sanitarias.

Artículo 8o.- La rescisión del contrato por las causas previstas en el artículo anterior, no da derecho al inquilino al pago de indemnización alguna.

Artículo 9o.- Serán nulos de pleno derecho los convenios que en alguna forma modifiquen el contrato de arrendamiento, con contravención de las disposiciones de esta ley. Por lo tanto, no producirán efecto jurídico los documentos de crédito suscritos por los inquilinos, con el objeto de pagar rentas mayores que las autorizadas en esta ley".<sup>50</sup>

## 2.2.6 Código Civil para el Distrito Federal.

"LIBRO CUARTO: De las obligaciones.SEGUNDA PARTE:De las diversas especies de contratos.TITULO SEXTO:Del arrendamiento.

CAPITULO I: Disposiciones generales.

Artículo 2398.- Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

50.Decreto de 24 de Diciembre de 1948 vigente.

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 destinadas al ejercicio de una industria.

Artículo 2399.- La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada.

Artículo 2400.- Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales.

Artículo 2401.- El que no fuere dueño de la cosa podrá arrendarla si tiene facultad para celebrar ese contrato, ya en virtud de autorización del dueño, ya por disposición de la ley.

Artículo 2402.- En el primer caso del artículo anterior, la constitución del arrendamiento se sujetará a los límites fijados en la autorización, y en el segundo, a los que la ley haya fijado a los administradores de bienes ajenos.

Artículo 2403.- No puede arrendar el copropietario de cosa indivisa sin consentimiento de los otros copropietarios.

Artículo 2404.- Se prohíbe a los magistrados, a los jueces y a cualesquiera otros empleados públicos tomar en arrendamiento, por sí o por interpósita persona, los bienes que deban arrendarse en los negocios en que intervengan.

Artículo 2405.- Se prohíbe a los encargados de los establecimientos públicos y a los funcionarios y empleados públicos tomar en arrendamiento los bienes que con los expresados caracteres administren.

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

Artículo 2407.- Si el predio fuere rústico y la renta pasare de cinco mil pesos anuales, el contrato se otorgará en escritura pública.

Artículo 2408.- El contrato de arrendamiento no se rescinde por la muerte del arrendador ni del arrendatario, salvo convenio en otro sentido.

Artículo 2409.- Si durante la vigencia del contrato de arrendamiento, por cualquier motivo se verificare la transmisión de la propiedad del predio arrendado, el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato. Respecto al pago de las rentas, el arrendatario tendrá obligación de pagar al nuevo propietario la renta estipulada en el contrato desde la fecha en que se le notifique judicial o extrajudicialmente ante notario o ante dos testigos haberse otorgado el correspondiente título de propiedad, aun cuando alegue haber pagado al primer propietario, a no ser que el adelanto de rentas aparezca expresamente estipulado en el mismo contrato de arrendamiento.

Artículo 2410.- Si la transmisión de la propiedad se hiciere por causa de utilidad pública, el contrato se rescindirán; pero el arrendador y el arrendatario deberán ser indemnizados por el expropiador, conforme lo que establezca la ley respectiva.

Artículo 2411.- Los arrendamientos de bienes nacionales, municipales o de establecimientos públicos estarán sujetos a las disposiciones del derecho administrativo, y en lo que no lo estuvieren, a las disposiciones de este título.

CAPITULO II: De los derechos y obligaciones del arrendador.

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

- I. A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquel a que por su misma naturaleza estuviere destinada;
- II. A conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias;
- III. A no estobar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a

no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables;

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

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

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

Artículo 2414.- El arrendador no puede, durante el arrendamiento, mudar la forma de la cosa arrendada, ni intervenir en el uso legítimo de ella, salvo el caso designado en la fracción III del artículo 2412.

Artículo 2415.- El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del arrendador, a la brevedad posible, la necesidad de las reparaciones, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que su omisión cause.

Artículo 2416.- Si el arrendador no cumpliere con hacer las reparaciones necesarias para el uso a que este destinada la cosa, quedará a elección del arrendatario rescindir el arrendamiento u ocurrir al juez para que estroche al arrendador al cumplimiento de su obligación, mediante el procedimiento rápido que se establezca en el Código de Procedimientos Civiles.

Artículo 2417.- El juez, según las circunstancias del caso, decidirá sobre el pago de los daños y perjuicios que se causen al arrendatario por la falta de oportunidad en las reparaciones.

Artículo 2418.- Lo dispuesto en la fracción IV del artículo 2412 no comprende las vías de hecho de terceros que no aleguen derechos sobre la cosa arrendada que impidan su uso o goce. El arrendatario, en esos casos, sólo tiene acción contra los autores de los hechos, y aunque fueren insolventes, no tendrá acción contra el arrendador. tampoco comprende los abusos de fuerza.

Artículo 2419.- El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del

propietario, en el más breve término posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o abiertamente prepare en la cosa arrendada, so pena de pagar los daños y perjuicios que cause con su omisión. Lo dispuesto en este artículo no priva al arrendatario del derecho de defender, como poseedor, la cosa dada en arrendamiento.

Artículo 2420.- Si el arrendador fuere vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada, puede el arrendatario reclamar una disminución en la renta o la rescisión del contrato y el pago de los daños y perjuicios que sufra.

Artículo 2421.- El arrendador responde de los vicios o defectos de la cosa arrendada que impidan el uso de ella, aunque él no los hubiese conocido o hubiesen sobrevenido en el curso del arrendamiento, sin culpa del arrendatario. Este puede pedir la disminución de la renta o la rescisión del contrato, salvo que se pruebe que tuvo conocimiento, antes de celebrar el contrato, de los vicios o defectos de la cosa arrendada.

Artículo 2422.- Si al terminar el arrendamiento hubiere algún saldo a favor del arrendatario, el arrendador deberá devolverlo inmediatamente, a no ser que tenga algún derecho que ejercitar contra aquél; en este caso depositará judicialmente el saldo referido.

Artículo 2423.- Corresponde al arrendador pagar las mejoras hechas por el arrendatario:

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 rescindiese 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 el arrendatario quede compensado con el uso de

las mejoras de los gastos que hizo, da el arrendador por concluído el arrendamiento.

Artículo 2424.- Las mejoras a que se refieren las fracciones II y III del artículo anterior deberán ser pagadas por el arrendador, no obstante que en el contrato se hubiese estipulado que las mejoras quedasen a beneficio de la cosa arrendada.

CAPITULO III: De los derechos y obligaciones del arrendatario.

Artículo 2425.- El arrendatario está obligado:

I. A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos;

II. A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios;

III. A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella.

Artículo 2426.- El arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día que reciba la cosa arrendada, salvo pacto en contrario.

Artículo 2427.- La renta será pagada en el lugar convenido, y a falta de convenio, en la casa habitación o despacho del arrendatario.

Artículo 2428.- Lo dispuesto en el artículo 2422, respecto del arrendador, regirá en su caso respecto del arrendatario.

Artículo 2429.- El arrendatario esta obligado a pagar la renta que se venza hasta el día en que entregue la cosa arrendada.

Artículo 2430.- Si el precio del arrendamiento debiere pagarse en frutos y el arrendatario no los entregare en el tiempo debido, está obligado a pagar en dinero el mayor precio que tuvieren los frutos dentro del tiempo convenido.

Artículo 2431.- Si por caso fortuito y fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si éste dura más de dos meses, podrá pedir la rescisión del

contrato.

Artículo 2432.- Si sólo se impide en parte el uso de la cosa, podrá el arrendatario pedir la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos, a no ser que las partes opten por la rescisión del contrato, si el impedimento dura el tiempo fijado en el artículo anterior.

Artículo 2433.- Lo dispuesto en los dos artículos anteriores no es renunciabile.

Artículo 2434.- Si la privación del uso proviene de la evicción del predio, se observará lo dispuesto en el artículo 2431, y si el arrendador procedió de mala fe, responderá también de los daños y perjuicios.

Artículo 2435.- El arrendatario es responsable del incendio, a no ser que provenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción.

Artículo 2436.- El arrendatario no responde del incendio que se haya comunicado de otra parte, si tomó las precauciones necesarias para evitar que el fuego se propagara.

Artículo 2437.- Cuando son varios los arrendatarios y no se sabe dónde comenzó el incendio, todos son responsables proporcionalmente a la renta que paguen, y si el arrendador ocupa parte de la finca, también responderá proporcionalmente a la renta que a esta parte fijen peritos. Si se prueba que el incendio comenzó en la habitación de uno de los inquilinos, solamente éste será el responsable.

Artículo 2438.- Si alguno de los arrendatarios prueba que el fuego no pudo comenzar en la parte que ocupa, quedará libre de responsabilidad.

Artículo 2439.- La responsabilidad en los casos de que tratan los artículos anteriores comprende no solamente el pago de los daños y perjuicios sufridos por el propietario, sino el de los que se hayan causado a otras personas, siempre que provengan directamente del incendio.

Artículo 2440.- El arrendatario que va a establecer en la finca arrendada una industria peligrosa, tiene obligación de asegurar dicha finca contra el riesgo probable que origine el ejercicio de esa industria.

Artículo 2441.- El arrendatario no puede, sin consentimiento expreso del arrendador, variar la forma de la cosa arrendada; y si lo hace debe, cuando la devuelva, restablecerla al estado en que la reciba, siendo, además, responsable de los daños y perjuicios.

Artículo 2442.- Si el arrendatario ha recibido la finca con expresa descripción de las partes de que se compone, debe devolverla, al concluir el arrendamiento, tal como la recibió, salvo lo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable.

Artículo 2443.- La ley presume que el arrendatario que admitió la cosa arrendada sin la descripción expresada en el artículo anterior la recibió en buen estado, salvo la prueba en contrario.

Artículo 2444.- El arrendatario debe hacer las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia, que regularmente son causados por las personas que habitan el edificio.

Artículo 2445.- El arrendatario que por causas de reparaciones perdiera el uso total o parcial de la cosa, tiene derecho a no pagar el precio del arrendamiento, pedir la reducción de ese precio o la rescisión del contrato, si la pérdida del uso dura más de dos meses en sus respectivos casos.

Artículo 2446.- Si la misma cosa se ha dado en arrendamiento separadamente a dos o más personas y por el mismo tiempo, prevalecerá el arrendamiento primero en fecha; si no fuere posible verificar la prioridad de ésta, valdrá el arrendamiento del que tiene en su poder la cosa arrendada.

Si el arrendamiento debè ser inscrito en el Registro sólo vale el inscrito.

Artículo 2447.- En los arrendamientos que han durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene éste derecho, si esta al corriente en el pago de las rentas, a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento de la finca. También gozará del derecho del tanto si el propietario quiere vender la finca arrendada, aplicándose en lo conducente lo dispuesto en los artículos 2304 y 2305.

#### CAPITULO IV: Del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación.

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

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

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

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

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

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

renueve o se prorrogue.

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

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

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

El contrato deberá de contener, cuando menos las siguientes estipulaciones:

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

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

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

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

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

Con exclusión de cualquier otra persona, el cónyuge, el o la concubina, los hijos, los ascendientes en línea consanguínea o por afinidad del arrendatario fallecido se subrogarán en los derechos y obligaciones de éste, en los mismos términos del contrato, siempre y cuando hubieran habitado real y permanentemente el inmueble en vida del arrendatario.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### CAPITULO V: Del arrendamiento de fincas rústicas.

Artículo 2453.- El propietario de un predio rústico debe cultivarlo, sin

perjuicio de dejarlo descansar el tiempo que sea necesario para que no se agote su fertilidad. Si no lo cultiva, tiene obligación de darlo en arrendamiento o en aparcería, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Tierras Ociosas.

Artículo 2454.- La renta debe pagarse en los plazos convenidos, y a falta de convenio, por semestres vencidos.

Artículo 2455.- El arrendatario no tendrá derecho a la rebaja de la renta por esterilidad de la tierra arrendada o por pérdida de frutos proveniente de casos fortuitos ordinarios; pero sí en caso de pérdida de más de la mitad de los frutos, por casos fortuitos extraordinarios.

Entiéndese por casos fortuitos extraordinarios: el incendio, guerra, peste , inundación insólita, langosta terremoto u otro acontecimiento igualmente desacostumbrado y que los contratantes no hayan podido razonablemente prever.

En estos casos el precio del arrendamiento se rebajará proporcionalmente al monto de las pérdidas sufridas.

Las disposiciones de este artículo no son renunciables.

Artículo 2456.- En el arrendamiento de predios rústicos por plazo determinado debe el arrendatario, en el último año que permanezca en el fundo, permitir a su sucesor o al dueño, en su caso, el barbecho de las tierras que tenga desocupadas y en las que él no pueda verificar la nueva siembra, así como el uso de los edificios y demás medios que fueren necesarios para las labores preparatorias del año siguiente.

Artículo 2457.- El permiso a que se refiere el artículo que precede no será obligatorio sino en el período y por el tiempo rigurosamente indispensable, conforme a las costumbres locales, salvo convenio en contrario.

CAPITULO VI: Del arrendamiento de bienes muebles.

.....  
Artículo 2465.- Si se arrienda un edificio o aposento amueblados, se entenderá que el arrendamiento de los muebles es por el mismo tiempo que el del edificio o aposento, a menos de estipulación en contrario.  
.....

Artículo 2476.- Si en el arrendamiento de un predio rústico se incluyere el ganado de labranza o de cría existente en él, el arrendatario tendrá, respecto del ganado, los mismos derechos y obligaciones que el usufructuario, pero no esta obligado a dar fianza.

Artículo 2477.- Lo dispuesto en el artículo 2465 es aplicable a los aperos de la finca arrendada.

CAPITULO VII: Disposiciones especiales respecto de los arrendamientos por tiempo indeterminado.

Artículo 2478.- Todos los arrendamientos, sean de predios rústicos o urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso a la otra parte, dado en forma indubitable con dos meses de anticipación si el predio es urbano, y con un año si es rústico.

Artículo 2479.- Dado el aviso a que se refiere el artículo anterior, el arrendatario del predio urbano esta obligado a poner cédulas y a mostrar el interior de la casa a los que pretendan verla. Respecto de los predios rústicos, se observará lo dispuesto en los artículos 2456, 2457 y 2458.

CAPITULO VIII: Del subarriendo.

Artículo 2480.- El arrendatario no puede subarrendar la cosa arrendada en todo, ni en parte, ni ceder sus derechos sin consentimiento del arrendador; si lo hiciere, responderá solidariamente con el subarrendatario de los daños y perjuicios.

Artículo 2481.- Si el subarriendo se hiciere en virtud de la autorización general concedida en el contrato, el arrendatario será responsable al arrendador, como si él mismo continuara en el uso o goce de la cosa.

Artículo 2482.- Si el arrendador aprueba expresamente el contrato especial de subarriendo, el subarrendatario queda subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendatario, a no ser que por convenio se acuerde otra cosa.

CAPITULO IX: Del modo de terminar el arrendamiento.

Artículo 2483.- El arrendamiento puede terminar:

I. Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada;

II. Por convenio expreso;

III. Por nulidad;

IV. Por rescisión;

V. Por confusión;

VI. Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor;

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

VIII. Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.

Artículo 2484.- Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el día prefijado sin necesidad de desahucio. Si no se ha señalado tiempo, se observará lo que disponen los artículos 2478 y 2479.

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

de arrendamiento.

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

Artículo 2486.- Si después de terminado el arrendamiento y su prórroga, si la hubo, continúa el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio y éste es rústico, se entenderá renovado el contrato por otro año.

Artículo 2487.- En el caso del artículo anterior, si el predio fuere urbano, el arrendamiento continuará por tiempo indefinido, y el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato con arreglo a lo que pagaba.

Artículo 2488.- Cuando haya prórroga en el contrato de arrendamiento, y en los casos de que hablan los dos artículos anteriores, cesan las obligaciones otorgadas por un tercero para la seguridad del arrendamiento, salvo convenio en contrario.

Artículo 2489.- El arrendador puede exigir la rescisión del contrato:

I. Por falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los artículos 2452 y 2454;

II. Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 2425;

III. Por el subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto en el artículo 2480.

Artículo 2490.- En los casos del artículo 2445, el arrendatario podrá rescindir el contrato cuando la pérdida del uso fuere total, y aún cuando fuere parcial, si la reparación durare más de dos meses.

Artículo 2491.- Si el arrendatario no hiciere uso del derecho que para rescindir el contrato le concede el artículo anterior, hecha la reparación,

continuará en el uso de la cosa, pagando la misma renta hasta que termine el plazo del arrendamiento.

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

Artículo 2493.- Si el usufructuario no manifestó su calidad de tal al hacer el arrendamiento, y por haberse consolidado la propiedad con el usufructo exige el propietario la desocupación de la finca, tiene el arrendatario derecho para demandar al arrendador la indemnización de daños y perjuicios.

Artículo 2494.- En el caso del artículo anterior se observará lo que dispone el artículo 2486, si el predio fuere rústico, y si fuere urbano lo que previene el artículo 2487.

Artículo 2495.- Si el predio dado en arrendamiento fuere enajenado judicialmente, el contrato de arrendamiento subsistirá, a menos que aparezca que se celebró dentro de los sesenta días anteriores al secuestro de la finca, en cuyo caso el arrendamiento podrá darse por concluido.

Artículo 2496.- En los casos de expropiación y ejecución judicial, se observará lo dispuesto en los artículos 2457 y 2458."<sup>51</sup>

## **2.2.7 Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal.**

### **TITULO PRIMERO: Disposiciones generales.**

"Artículo 10.- Corresponde a los tribunales de justicia del fuero común del Distrito Federal, dentro de los términos que establece la Constitución General  
51. Leyes y códigos de México. Código Civil del Distrito Federal vi--  
gente.

de la República, la facultad de aplicar las leyes en asuntos civiles y penales del citado fuero; lo mismo que en los asuntos del orden federal en los casos en que expresamente las leyes de esta materia les confieran jurisdicción."

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

.....

IV. Por los jueces del Arrendamiento Inmobiliario"

.....

TITULO TERCERO: De las condiciones y prohibiciones para ejercer funciones judiciales. CAPITULO I: De la designación.

.....

"Artículo 17.- Los jueces de primera instancia y los de Paz serán nombrados por el Tribunal Superior de Justicia, en acuerdo Pleno; durarán en su cargo seis años."

.....

TITULO CUARTO: De la organización de los tribunales. CAPITULO IV: De las salas del Tribunal.

.....

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

.....

IV. De los casos de responsabilidad civil y de los recursos de apelación contra las resoluciones dictadas por los jueces del Arrendamiento Inmobiliario y de lo concursal; y"

.....

TITULO QUINTO: De la organización de los juzgados dependientes del Tribunal Superior. CAPITULO I: Disposiciones generales.

.....

"Artículo 49.- Son jueces de Primera Instancia, para los efectos que prescribe la Constitución y demás leyes secundarias:

.....  
III. Los jueces del Arrendamiento Inmobiliario."  
.....

CAPITULO II: De los juzgados de lo Civil, de lo Familiar, del Arrendamiento Inmobiliario y de lo Concursal del Distrito Federal.

SECCION TERCERA: De los juzgados del Arrendamiento Inmobiliario.

"Artículo 60-A.- En el Distrito Federal habrá el número de juzgados del Arrendamiento Inmobiliario que el Tribunal Pleno considere necesario para que la administración de justicia sea expedita."

"Artículo 60-B.- Los jueces del Arrendamiento Inmobiliario contarán con el personal a que se refiere el artículo 61 de la presente ley. Además, contará con el número de conciliadores que el pleno del Tribunal Superior considere necesario para el eficaz desempeño de sus funciones."

"Artículo 60-C.- Para ser juez de Arrendamiento Inmobiliario se exigen los mismos requisitos que el artículo 52 requiere para los jueces de lo Civil, y será nombrado de la misma manera que éstos."

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

"Artículo 60-E.- Los secretarios de acuerdos de los juzgados del Arrendamiento Inmobiliario deberán de reunir los mismos requisitos que la presente ley señala a los secretarios de los juzgados de lo Civil, serán nombrados de la misma manera y tendrán, en lo conducente, iguales atribuciones que éstos."

"Artículo 60-F.- Los conciliadores de los juzgados del Arrendamiento

Inmobiliario deberán de reunir los mismos requisitos que la ley señala a los secretarios de los juzgados de lo Civil y serán nombrados de la misma manera que éstos.

Son atribuciones de los conciliadores:

- I. Estar presentes en la audiencia de conciliación, escuchar las pretensiones de las partes y procurar su avenencia;
- II. Dar cuenta de inmediato al titular del juzgado de su aprobación, en caso de que proceda y diariamente informar al juez de los resultados logrados en las audiencias de conciliación que se les encomienden;
- III. Autorizar las diligencias en que intervengan;
- IV. Sustituir al secretario de acuerdos en sus faltas temporales; y
- V. Las demás que los jueces y esta ley les encomiende."<sup>52</sup>

#### 2.2.8 Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

TITULO PRIMERO: De las acciones y excepciones. CAPITULO I: De las acciones.

"Artículo 1o.- Sólo pueden iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él, quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una condena y quien tenga el interés contrario.

Podrán promover los interesados, por sí o por sus representantes o apoderados, el Ministerio Público y aquéllos cuya intervención esté autorizada por la ley en casos especiales."

.....

52. Leyes y códigos de México. Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal vigente.

TITULO SEPTIMO: De los juicios especiales y de la vía de apremio. CAPITULO IV:  
Del juicio especial de desahucio.

Artículo 489.- La demanda de desocupación debe fundarse en la falta de pago de dos o más mensualidades y se acompañará con el contrato escrito del arrendamiento cuando ello fuere necesario para la validez del acto, conforme al Código Civil. En caso de no ser necesario el contrato escrito o de haberse cumplido voluntariamente por ambos contratantes sin otorgamiento de documento, se justificará por medio de información testimonial, prueba documental o cualquiera otra bastante como medio preparatorio del juicio.

Artículo 490.- Presentada la demanda con el documento o la justificación correspondiente, dictará auto el juez mandando requerir al arrendatario para que el acto de la diligencia justifique con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas, y no haciéndolo, se le prevenga que dentro de treinta días si la finca sirve para habitación, o dentro de cuarenta días si sirve para giro mercantil o industrial, o dentro de noventa si fuere rústica, proceda a desocuparla, apercibido de lanzamiento a su costa si no lo efectúa. En el mismo acto se le emplazará para que dentro de nueve días ocurra a oponer las excepciones que tuviere.

Artículo 491.- Si en el acto de la diligencia justificare el arrendatario, con los recibos correspondientes, haber hecho el pago de las pensiones reclamadas, o exhibiere copia sellada de la Oficina Central de Consignaciones, por la Oficialía de Partes Común del Tribunal o por un juzgado, de los escritos de ofrecimiento de pago a los que hubiere acompañado los certificados de depósito respectivos, se pedirán los certificados, recibidos los cuales, se dará por terminado el procedimiento.

Si se exhibiere el importe, se mandará entregar al actor sin más trámite y se dará por terminado el procedimiento.

Si se exhibieren copias de los escritos de ofrecimiento de pago, se pedirán por oficio los certificados. Recibidos éstos se dará por terminado el procedimiento y se entregarán los certificados al arrendador a cambio de los recibos correspondientes. En caso de presentarse recibos de pago, se mandará dar vista al actor por el término de tres días; si no los objeta, se dará por concluído el juicio; si los objeta, se citará para la audiencia de pruebas y alegatos a que se refiere el artículo 494.

Artículo 492.- Cuando durante el plazo fijado para el desahucio, exhiba el inquilino el recibo de las pensiones debidas o el importe de ellas, dará el juez por terminada la providencia de lanzamiento sin condenación en costas.

Si el recibo presentado es de fecha posterior a la exhibición, o la exhibición del importe de las pensiones se hace fuera del término señalado para el desahucio, también se dará por concluída la providencia de lanzamiento, pero se condenará al inquilino al pago de las costas causadas.

Artículo 493.- Los beneficios de los plazos que este capítulo concede a los inquilinos, no son renunciables.

Artículo 494.- El juez debe desechar de plano las excepciones diversas a las que el Código Civil, en los artículos 2431 a 2434 y 2445, concede al inquilino para no pagar la renta, siendo éstas inadmisibles si no se ofrecen con sus pruebas.

Admitidas las excepciones, se mandará dar vista con ellas por tres días al actor, quien podrá ofrecer las pruebas que estime oportunas; admitidas las pruebas pertinentes, se citará para la audiencia de pruebas, alegatos y sentencia.

Si no se ofrecen pruebas, se citará para resolución.

Son improcedentes la reconvencción y la compensación.

Artículo 495.- La sentencia que decrete el desahucio será apelable en el

efecto devolutivo; la que lo niegue será apelable en ambos efectos.

Artículo 496.- Si las excepciones fueren declaradas procedentes en la misma resolución, dará el tribunal por terminada la providencia de lanzamiento. En caso contrario, en la sentencia se señalará el plazo para la desocupación, que será el que falte para cumplirse el señalado por el artículo 490.

Artículo 497.- La diligencia de lanzamiento se entenderá con el ejecutado o en su defecto con cualquier persona de la familia, doméstico, portera o portero, agente de la policía o vecinos, pudiéndose romper las cerraduras de la puerta si necesario fuere. Los muebles y objetos que en la casa se encuentren, si no hubiere persona de la familia del inquilino que los recoja u otra autorizada para ello, se remitirán por inventario a la demarcación de policía correspondiente o al local que designe la autoridad administrativa, dejándose constancia de esta diligencia en autos.

Artículo 498.- Al hacer el requerimiento que se dispone en el artículo 490, se embargarán y depositarán bienes bastantes para cubrir las pensiones reclamadas si así se hubieren decretado. Lo mismo se observará al ejecutarse el lanzamiento.

El inquilino podrá antes del remate que se celebre en el desahucio, librarse de su obligación cubriendo las pensiones que adeude.

Artículo 499.- Para la ejecución del desahucio se tiene como domicilio legal del ejecutado, la finca o departamento de cuya desocupación se trata."

.....

TITULO DECIMOSEXTO BIS: De las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación.

Artículo 957.- A las controversias que versen sobre arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación a que se refiere el capítulo cuarto, del título sexto del Código Civil le serán aplicables las disposiciones de este

título, excepto el juicio especial de desahucio al que se le aplicarán las disposiciones del capítulo IV, del título séptimo de este código.

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

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

Artículo 959.- Una vez admitida la demanda con los documentos y copias requeridas, se correrá traslado de ella a la parte demandada, y se le emplazará para que la conteste dentro del término de cinco días.

Artículo 960.- El demandado formulará la contestación en los términos prevenidos por el artículo 260 de este código. Si opusiere excepciones de conexidad, litispendencia o cosa juzgada, se dará vista con ellas al actor para que ofrezca las pruebas que considere oportuno.

En los casos de que el demandado oponga reconvencción, se correrá traslado con ella al actor a fin de que conteste en un término de cinco días.

En caso de que el arrendatario no conteste la demanda o la reconvencción, se entenderán en uno y otro casos negados los hechos.

Artículo 961.- Una vez contestada la demanda y, en su caso, la reconvencción el juez formulará de inmediato fecha y hora para la celebración de una audiencia previa y de conciliación dentro de los cinco días siguientes.

Si una de las partes no ocurre sin causa justificada, el juez la sancionará con una multa hasta por los montos establecidos en la fracción II del artículo 62 de este código. Si dejaren de concurrir ambas partes sin justificación, el juzgador las sancionará de igual manera. En ambos casos el juez procederá a examinar las cuestiones relativas a la depuración del juicio.

Si asistieren las dos partes, el juez examinará las cuestiones relativas

a la legitimación procesal y luego se procederá a procurar la conciliación que estará a cargo del conciliador adscrito al juzgado.

El conciliador escuchará las pretensiones de las partes y propondrá alternativas de solución al litigio, procurando una amigable composición. Si se obtiene el acuerdo entre las partes, se celebrará el convenio respectivo, que si reúne los requisitos de ley, será aprobado por el juez y tendrá fuerza de cosa juzgada, dándose con ello, por terminado el juicio.

La audiencia a que se refiere la presente disposición, no tendrá lugar cuando se hubiese tramitado el procedimiento conciliatorio ante la Procuraduría Federal del Consumidor.

Artículo 962.- En caso de desacuerdo entre los litigantes, el juez continuará con el desarrollo de la audiencia, y con las más amplias facultades de dirección procesal, examinará, en su caso, las excepciones de conexidad, litispendencia y cosa juzgada, con el fin de depurar el procedimiento.

La resolución que dicte el juez en la audiencia previa y de conciliación, será apelable en el efecto devolutivo.

Artículo 963.- Concluida la audiencia previa y de conciliación, el juez mandará a recibir el pleito a prueba, por el término de diez días fatales para su ofrecimiento, que empezarán a contarse desde el día siguiente al de la notificación del auto que manda abrir el juicio a prueba.

Para el ofrecimiento, admisión, preparación y desahogo de pruebas, se seguirán las reglas establecidas para el juicio ordinario civil.

Artículo 964.- Dentro de los ocho días siguientes a la conclusión del período de ofrecimiento de pruebas, el juez citará a las partes a la audiencia de pruebas, alegatos y sentencia.

En dicha audiencia se observarán las reglas siguientes:

I. El juez sólo admitirá las pruebas que se refieran a los hechos

controvertidos;

II. Las pruebas se desahogarán en la audiencia en el orden que el juez determine, atento su estado de preparación;

III. Se oirán los alegatos de ambas partes;

IV. El juez pronunciará su sentencia de manera breve y concisa o a más tardar dentro de los ocho días siguientes a la celebración de la audiencia.

Artículo 965.- Los incidentes no suspenderán el procedimiento. Se substanciarán en los términos del artículo 88 de este código, pero la resolución deberá de pronunciarse en la audiencia incidental.

Artículo 966.- La sentencia definitiva pronunciada en autos será apelable en ambos efectos. Las demás resoluciones lo serán solamente en el efecto devolutivo.

Artículo 967.- La apelación deberá de interponerse en la forma y términos previstos por el título décimo segundo del Código de Procedimientos Civiles.

Artículo 968.- En todo lo no previsto regirán las reglas generales de este Código de Procedimientos Civiles, en cuanto no se opongan a las disposiciones del presente título."<sup>53</sup>

Es necesario indicar que para las controversias que versen sobre inmuebles que no sean de los destinados para habitación, se aplica la Vía Ordinaria Civil, la cual se compone de etapas procesales tales como: expositiva, probatoria, conclusiva o de alegatos, resolutive, impugnativa y ejecutiva. Tales etapas se reglamentan en lo dispuesto por los artículos 255 al 429 del Código de Procedimientos Civiles, bajo el Título Sexto: Del juicio ordinario.

53.Leyes y códigos de México.Código de Procedimientos Civiles para el Distrito federal vigente.

Así también existen dentro del ordenamiento jurídico en estudio, disposiciones aisladas que son también de relevante importancia, tales como:

TITULO SEGUNDO: Reglas generales. CAPITULO V: De las notificaciones.

.....

"Artículo 114.- Será notificado personalmente en el domicilio señalado por los litigantes:

.....

VI. La sentencia que condene al inquilino de casa habitación a desocuparla y la resolución que decrete su ejecución; y"

.....

TITULO SEXTO: Del juicio ordinario. CAPITULO IX: De la sentencia ejecutoriada.

"Artículo 426.- Hay cosa juzgada cuando la sentencia causa ejecutoria.

Causan ejecutoria por ministerio de ley:

I. Las sentencias pronunciadas en juicios cuyo interés no pase de ciento ochenta y dos veces el salario mínimo diario general vigente en el Distrito Federal, a excepción de las dictadas en las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación;"

.....

TITULO SEPTIMO: De los juicios especiales y de la vía de apremio. CAPITULO V: De la vía de apremio. SECCION PRIMERA: De la ejecución de sentencia.

.....

"Artículo 525.- ... Tratándose de las sentencias a que se refiere la fracción VI del artículo 114, sólo procederá el lanzamiento, treinta días después de haberse notificado personalmente el auto de ejecución."<sup>54</sup>

54. idem.

2.2.9 Ley del Notariado para el Distrito Federal.

CAPITULO I: Disposiciones preliminares.

"Artículo 10.- La función notarial es de orden público. En el Distrito Federal corresponde al Ejecutivo de la Unión ejercerla por conducto del Departamento del Distrito Federal, el cual encomendará su desempeño a particulares, licenciados en derecho, mediante la expedición de las patentes respectivas."

CAPITULO II. SECCION PRIMERA: De los notarios y de la expedición de sus patentes.

"Artículo 10.- Notario es un licenciado en derecho investido de fe pública, facultado para autenticar y dar forma en los términos de ley a los instrumentos en que se consignen los actos y hechos jurídicos.

La formulación de los instrumentos se hará a petición de parte."

CAPITULO VI: De la vigilancia e inspección de notarías.

"Artículo 126.- Al notario responsable del incumplimiento de sus obligaciones derivadas de esta ley, sin perjuicio de las sanciones penales que le sean aplicables, será acreedor a las sanciones siguientes:

III. Suspensión del cargo hasta por un año:

d) Por autorizar la escritura de compra-venta de un bien inmueble sin haberse cerciorado de que el vendedor cumplió con las obligaciones que establecen los artículos 2448 I y 2448 J del Código Civil."<sup>55</sup>

55. Leyes y códigos de México. Ley del Notariado para el Distrito Federal vigente.

## 2.2.10 Ley del Impuesto sobre la Renta.

De acuerdo a lo establecido por el doctrinario Rafael De Pina, la contribución es la "Aportación económica que los miembros del Estado y los extranjeros que residen en su territorio están obligados a satisfacer, de acuerdo con la legislación fiscal, para la atención de los servicios públicos y las cargas nacionales".<sup>56</sup>

Lo antes dicho es necesario como parte introductoria, debido a que el impuesto es una contribución establecida por la ley que deben pagar las personas físicas y morales que se encuentren en la situación jurídica o de hecho prevista por la misma, según lo que establece el Código Fiscal de la Federación.

Una vez establecido lo anterior, procedo a transcribir las disposiciones legales referentes a la materia arrendaria de inmuebles, en la forma siguiente:

### TITULO I: Disposiciones generales.

"Artículo 1o.- Las personas físicas y las morales están obligadas al pago de los impuestos sobre la renta en los siguientes casos:

- I. Los residentes en México respecto de todos sus ingresos cualquiera que sea la ubicación de la fuente de riqueza de donde procedan.
- II. Los residentes en el extranjero que tengan un establecimiento permanente o una base fija en el país, respecto de los ingresos atribuibles a dicho establecimiento o base fija.

56. PINA, Rafael De. ob. cit. p. 183.

III. Las residentes en el extranjero, respecto de los ingresos procedentes de fuentes de riqueza situadas en el territorio nacional, cuando no tengan un establecimiento permanente o base fija en el país, o cuando teniéndolos, dichos ingresos no sean atribuibles a éstos."

.....

TITULO III: De las personas morales.CAPITULO I:De los ingresos.

.....

"Artículo 16.- Para los efectos del artículo 15 de esta ley se considera que los ingresos se obtienen, en aquellos casos no previstos en otros artículos de la misma ley, en las fechas en que se señalan conforme a lo siguiente:

.....

II. Tratandose del otorgamiento del uso o goce temporal de bienes, cuando sean exigibles las contraprestaciones a favor de quien efectúe dicho otorgamiento."

.....

TITULO IV:De las personas físicas.CAPITULO III:De los ingresos por arrendamiento y en general por otorgar el uso o goce temporal de inmuebles.

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

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

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

III. La ganancia inflacionaria derivada de las deudas relacionadas con esta actividad. No será aplicable lo dispuesto en esta fracción cuando se hubiere optado por efectuar las deducciones a que se refiere el párrafo siguiente a la fracción VI del artículo 90 de esta ley o cuando dicha ganancia se derive

de deudas contratadas que se utilicen para la compra, construcción o mejoras de inmuebles destinados a casa habitación.

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

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

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

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

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

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

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

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

VII. Derogada.

Los contribuyentes que otorguen el uso o goce temporal de inmuebles para casa habitación podrán optar por deducir el 50% de los ingresos a que se refiere este capítulo, en substitución de las deducciones a que este artículo se refiere. En los demás casos, se podrá optar por deducir el 35%, en substitución de las deducciones a que este artículo se refiere.

Tratándose de subarrendamiento sólo se deducirá el importe de las rentas

que pague el arrendatario al arrendador.

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

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

Artículo 91.- Derogado.

Artículo 92.- Los contribuyentes que obtengan ingresos de los señalados en este capítulo efectuarán pagos provisionales trimestrales a cuenta del impuesto anual, a más tardar el día 17 de los meses de abril julio, octubre y enero del siguiente año, mediante declaración que presentarán ante las oficinas autorizadas. El pago provisional se determinará aplicando la tarifa que corresponda conforme a lo previsto en el segundo párrafo del artículo 86, a la diferencia que resulte de disminuir a los ingresos del trimestre por el que se efectúa el pago, el monto de las deducciones a que se refiere el artículo 90, correspondientes al mismo período. Contra el impuesto que resulte su cargo podrán acreditar una cantidad equivalente al 10% del salario mínimo general del área geográfica del contribuyente elevado al trimestre.

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

En los casos de que el impuesto a cargo del contribuyente determinado en

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

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

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

No se efectuará el acreditamiento a que se refiere el primer párrafo de este artículo, cuando el período de que se trate se obtengan ingresos de los señalados en los capítulos I ó II de este título, por los que dicho acreditamiento ya se hubiere efectuado.

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

Artículo 93.- En las operaciones de fideicomiso por las que se otorgue el uso o goce temporal de inmuebles, se considera que los rendimientos son ingresos

del fideicomitente aún cuando el fideicomisario sea una persona distinta, a excepción de los fideicomisos irrevocables en los cuales el fideicomitente no tenga derecho a requerir al fiduciario el inmueble, en cuyo caso se considera que los rendimientos son ingresos del fideicomisario desde el momento en que el fideicomitente pierda el derecho a adquirir el inmueble.

La institución fiduciaria efectuará pagos provisionales por cuanta de aquél a quien corresponda el rendimiento en los términos del párrafo anterior, durante los meses de mayo, septiembre y enero del siguiente año, mediante declaración que presentará ante las oficinas autorizadas. El pago provisional será el 10% de los ingresos del cuatrimestre anterior, sin deducción alguna.

La institución fiduciaria proporcionará a más tardar el 31 de enero de cada año a quienes correspondan los rendimientos, constancia de los rendimientos disponibles, de los pagos provisionales efectuados y de las deducciones correspondientes al año de calendario anterior, asimismo presentará ante las oficinas autorizadas en el mes de febrero de cada año, declaración proporcionando declaración sobre el nombre, clave del Registro Federal de Contribuyentes, rendimientos disponibles, pagos provisionales efectuados y deducciones, relacionados con cada una de las personas a las que correspondan los rendimientos, durante el mismo período.

Artículo 94.- Los contribuyentes que obtengan ingresos de los señalados en este capítulo, además de efectuar los pagos de este impuesto, tendrán las siguientes obligaciones:

- I. Solicitar su inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes.
- II. Llevar contabilidad de conformidad con el Código Fiscal de la Federación, su reglamento y el reglamento de esta ley cuando opten por la deducción de 50% a que se refiere el artículo 90 de esta ley. No quedan comprendidos en lo dispuesto en esta fracción quienes obtengan ingresos superiores a trescientos

mil pesos por los conceptos a que se refiere este capítulo, en el año de calendario anterior.

III. Expedir comprobantes por las contraprestaciones recibidas.

IV. Presentar declaraciones provisionales y anual en los términos de esta ley.

Cuando los ingresos a que se refiere este capítulo, sean percibidos a través de operaciones de fideicomiso, será la institución fiduciaria quien lleve los libros, expida los recibos y efectúe los pagos provisionales. Las personas a las que correspondan los rendimientos deberán de solicitar a la institución fiduciaria la constancia a que se refiere el último párrafo del artículo anterior, la que deberán acompañar a su declaración anual."

TITULO V: De los residentes en el extranjero con ingresos provenientes de la fuente de riqueza ubicada en territorio nacional.

.....

"Artículo 148.- En los ingresos por otorgar el uso o goce temporal de inmuebles, se considerará que la fuente de riqueza se encuentra en territorio nacional cuando en el país esten ubicados dichos bienes.

También se considerarán ingresos de los que se refiere este artículo a las contraprestaciones que obtiene un residente en el extranjero por conceder el derecho de uso o goce o demás derechos que se convengan sobre un bien inmueble ubicado en el país, aún cuando dichas contraprestaciones se deriven de la enajenación o cesión de los derechos mencionados.

El impuesto será el 21% del ingreso obtenido, sin deducción alguna, a excepción de los carros de ferrocarril que será a la tasa del 5%, debiendo efectuar la retención las personas que hagan los pagos.

Los contribuyentes que obtengan ingresos de los señalados en este precepto tendrán la obligación de expedir recibos por las contraprestaciones recibidas, que deberán de reunir los requisitos que fije el reglamento de esta

ley. Cuando dichos ingresos sean percibidos a través de operaciones de fideicomiso, será la institución fiduciaria quien expida los recibos y efectúe la retención."<sup>57</sup>

En materia de régimen fiscal, en lo relativo al pago del impuesto sobre la renta, derivado de los ingresos provenientes del arrendamiento y en general por otorgar el uso y goce temporal de inmuebles, existe gran desinformación de los arrendadores.

Los contribuyentes de éste impuesto han implantado un misticismo en torno al pago de tal contribución, el que se caracteriza por indicar que la gran parte de los ingresos por tal concepto se destinarán a cubrir la obligación tributaria, lo cual es falso.

El mecanismo tendiente a establecer el monto del impuesto a pagar, resulta inentendible por los arrendadores, de acuerdo a su complicada exposición de términos técnicos, pero en realidad no reviste prácticamente tal dificultad.

Simplificando, podemos decir que se calcula restando al ingreso total las deducciones permitidas por la ley, dando como resultado el ingreso acumulado o neto, al que se le aplicará el margen de tarifa establecido por la ley y elevado al trimestre, para quedar determinado el monto provisional y trimestral que deberá pagar el contribuyente; existen a su vez dos reducciones más contra el impuesto, el subsidio fiscal y la acreditación de una cantidad equivalente al 10% del salario mínimo general del área geográfica del contribuyente, elevados al trimestre, según lo marcado por la tarifa al impuesto.

57. Leyes y códigos de México. Ley del Impuesto sobre la Renta vigente.

## 2.2.11 Ley del Impuesto al Valor Agregado.

### CAPITULO I: Disposiciones generales.

"Artículo 10.- Están obligadas al pago del impuesto al valor agregado establecido en esta ley, las personas físicas y morales que, en territorio nacional, realicen los actos o actividades siguientes:

.....

III. Otorquen el uso o goce temporal de bienes.

.....

El impuesto se calculará aplicando a los valores que señala esta ley, la tasa del 10%. El impuesto al valor agregado en ningún caso se considerará que forma parte de dichos valores.

El contribuyente trasladará dicho impuesto, en forma expresa y por separado, a las personas que adquieran los bienes, los usen o gocen temporalmente, o reciban los servicios. Se entenderá por traslado del impuesto de cobro o cargo que el contribuyente debe hacer a dichas personas de un monto equivalente al impuesto establecido en esta ley.

El contribuyente pagará en las oficinas autorizadas la diferencia entre el impuesto a su cargo y el que le hubieran trasladado o el que él hubiese pagado en la importación de bienes o servicios, siempre que sean acreditable en los términos de esta ley.

El traslado del impuesto a que se refiere este artículo no se considerará violatorio de los precios o tarifas, incluyendo los oficiales."

.....

### CAPITULO IV: Del uso o goce temporal de bienes.

"Artículo 19.- Para los efectos de esta ley se entiende por uso o goce temporal de bienes, el arrendamiento, el usufructo y cualquier otro acto,

independientemente de la forma jurídica que al efecto se utilice, por el que una persona permita a otra usar o gozar temporalmente bienes tangibles, a cambio de una contraprestación.

Artículo 20.- No se pagará el impuesto por uso o goce temporal de los siguientes bienes:

I. Derogada.

II. Inmuebles destinados o utilizados exclusivamente para casa habitación. Si un inmueble tuviere varios destinos o usos, no se pagará el impuesto por la parte destinada o utilizada para casa habitación. Lo dispuesto en esta fracción no es aplicable a los inmuebles o parte de ellos que se proporcionen amueblados o se destinen o utilicen como hoteles o casas de hospedaje.

III. Fincas dedicadas o utilizadas sólo a fines agrícolas o ganaderos.

IV. Bienes tangibles cuyo uso o goce sea otorgado por residentes en el extranjero sin establecimiento permanente en territorio nacional, por los que se hubiera pagado el impuesto en los términos del artículo 24 de esta ley, y

V. Libros, periódicos y revistas.

Artículo 21.- Para los efectos de esta ley, se entiende que se concede el uso o goce temporal de un bien tangible en territorio nacional, cuando en éste se encuentre el bien en el momento de su entrega material a quien va a realizar su uso o goce.

Artículo 22.- Cuando se otorgue el uso o goce temporal de un bien tangible, se tendrá obligación de pagar el impuesto en el momento en que sean exigibles las contraprestaciones a favor de quien efectúa dicho otorgamiento y sobre el monto de cada una de ellas. Entre dichas contraprestaciones, quedan incluidos los anticipos que reciba el contribuyente.

Artículo 23.- Para calcular el impuesto en el caso de uso o goce temporal de bienes, se considerará el valor de la contraprestación pactada a favor de

quien los otorga, así como las cantidades que además se carguen o cobren a quien se otorgue el uso o goce de otros impuestos, derechos, gastos de mantenimiento, construcciones reembolsos, intereses normales o moratorios, penas convencionales o cualquier otro concepto."

.....

CAPITULO VII: De las obligaciones de los contribuyentes.

"Artículo 32.- Los obligados al pago de este impuesto y las personas que realicen los actos y actividades a que se refiere el artículo 20.-A tienen, además de las obligaciones señaladas en otros artículos de esta ley, las siguientes:

I. Llevar contabilidad, de conformidad con el Código Federal de la Federación, y el reglamento de esta ley, y efectuar conforme a éste último la separación de los actos o actividades de las operaciones por las que deban pagarse el impuesto por las distintas tasas, de aquellos por los cuales esta ley libera de pago.

.....

III. Expedir comprobantes señalando en los mismos, además de los requisitos que establezca el Código Fiscal de la Federación y su reglamento, el impuesto al valor agregado que se traslada expresamente y por separado a quien adquiera los bienes, los use o goce temporalmente o reciba los servicios. Dichos comprobantes deberán entregarse o enviarse a quien efectúe o deba efectuar la contraprestación, dentro de los 15 días siguientes a aquél en que se debió pagar el impuesto en los términos de los artículos 11, 17 y 22 de esta ley..."

En todo caso, los contribuyentes estarán obligados a trasladar el impuesto en forma expresa y por separado en la documentación a que se refiere esta fracción, cuando el adquirente, el prestatario del servicio o quien use o goce temporalmente el bien, así lo solicite.

IV. Presentar en las oficinas autorizadas las declaraciones señaladas en ésta ley. Si un contribuyente tuviera varios establecimientos, presentará por todos ellos una declaración de pago provisional o del ejercicio, según se trate, en las oficinas autorizadas correspondientes al domicilio fiscal del contribuyente..."<sup>58</sup>

.....

58.Ley del Impuesto al Valor Agregado vigente.

**CAPITULO TERCERO**

**INAPLICABILIDAD MATERIAL Y FORMAL DE LA  
LEGISLACION SOBRE ARRENDAMIENTO  
INMOBILIARIO ACTUALMENTE EN EL DISTRITO  
FEDERAL**

### 3.1 ANALISIS DE LA PROBLEMÁTICA ACTUAL DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO EN EL DISTRITO FEDERAL.

El arrendamiento inmobiliario en el Distrito Federal es la consecuencia lógica de la falta de propiedad inmueble de los muchos, que cuentan con una posesión derivada de uso, la cual la destinan a la habitación o para el ejercicio de una actividad lucrativa.

La carencia de inmuebles dedicados al aprovechamiento del uso y goce temporal a cambio de una renta, se refleja principalmente en el rubro de aquellos que se destinan para ser utilizados como habitación, lo cual no sucede en demanda para el caso de locales de explotación de algún giro comercial, esto debido a que en ésta última situación el arrendatario cuenta con una posibilidad económica más preponderante en términos generales, por lo que en la relación a la adquisición del uso o goce temporal con que cuenta, el arrendador le aplica en muchos casos la Ley de la oferta y la demanda.

La vivienda se caracteriza ya no por ser una especulación comercial sino como una necesidad social, por lo que es necesario realizar algunas acotaciones de relevancia respecto a la misma.

En nuestro territorio distritense se encuentra que en el año de 1990 existían 1'789,171 viviendas, de las cuales 1' 166,385 son de propiedad de los mismos detentadores, mientras que 458,829 se destinaban al régimen del arrendamiento y las restantes se encuentran en una situación no especificada, todas estas en relación a la cantidad de 8' 235,744 habitantes. No olvidando que de acuerdo a las características del Distrito Federal se han seguido sumando más personas a la población total de nuestros días, creciendo el déficit habitacional.<sup>1</sup>

1.Los datos estadísticos corresponden al Censo de Población y Vivienda 1990.

Ahora bien, se deben de considerar algunos tópicos relativos y de importancia directa con el objeto de estudio: vivienda, tales como:

a) La vivienda es un problema social de primera importancia en nuestro país, no sólo por lo que significa en términos de bienestar e higiene, sino por sus numerosas implicaciones y alcances en el proceso de mejoramiento de las condiciones de vida.

b) La vivienda se ha definido como el espacio habitable que reúne ciertas características de higiene y de confort y que posibilita a los individuos que la ocupan el desarrollo de sus actividades rutinarias en forma óptima. Por lo que varía de acuerdo a las condiciones socioeconómicas y a los hábitos culturales de la sociedad.

c) La carencia de viviendas adecuadas es una consecuencia de la estructura de la distribución del ingreso, que determina un bajo poder adquisitivo para la mayoría de la población. El problema se agudiza además por el crecimiento demográfico y en algunas regiones y ciudades por los flujos migratorios permanentes de la población rural en busca de un empleo remunerado, la irregularidad en la tenencia urbana y por la especulación existente en éste mercado.

El déficit de vivienda puede ser considerado desde 2 puntos de vista: cualitativamente, cuando las viviendas no satisfacen los requisitos mínimos de habitabilidad, por que carecen de los servicios y materiales con que están contruídos no son resistentes. A su vez, el déficit cuantitativo, resulta del número de familias que carecen de un espacio habitacional para uso propio, del número de viviendas que están en situaciones de hacinamiento y del número de viviendas necesarias para cubrir el crecimiento demográfico.

d) La intervención del Estado para procurar habitación a la población ha sido poco satisfactoria.

Existe la necesidad de que el Estado se convierta en el principal promotor de programas de construcción de vivienda y de programas de apoyo a los sectores de autoconstrucción, para iniciar el mejoramiento de las condiciones de vida.

Asimismo se requiere reestructurar el fortalecimiento financiero de los organismos e instituciones gubernamentales relacionadas con la vivienda; así como la creación de facilidades para que tanto la iniciativa privada como los individuos en particular incrementen su participación en la construcción de vivienda propia y para renta.

e) En necesario vincular adecuadamente la política habitacional con los marcos jurídicos, administrativos financieros y técnicos a los que esta sujeta la vivienda, ya que es precisamente en la relación que se da entre los tipos de vivienda y los ingresos de la población que tiene acceso a ella, donde es posible caracterizar las necesidades en términos más objetivos, para plantear los caminos alternativos que incidan sobre tales desajustes.

Es de indicar que todo programa de vivienda debe proponer los lineamientos para crear las condiciones sociales necesarias para que cada habitante, con su capacidad de trabajo pueda tener oportunidad de disponer de una vivienda propia o en renta, decorosa, que le brinde no sólo el espacio vital necesario, sino que por encima de todo le ofrezca los servicios suficientes para una vida mejor.<sup>2</sup>

Para finalizar, el arrendamiento inmobiliario rústico no es tan frecuente en el Distrito Federal, en virtud del gran desarrollo urbano que ha alcanzado.

2.Cfr.HINOJOSA Pérez L.,Cristina.Lic.Adm.EMP.Mínimos de bienestar para la vivienda.s.ed.Universidad Iberoamericana,México.pp.2,5,9,16-22,24.

La situación conflictiva en materia de arrendamiento inmobiliario, presenta como característica regularmente, la inobservancia de las obligaciones pactadas dentro de la relación contractual, por lo que para canalizar la solución en asuntos concretos, es preciso intentar cualquiera de las vías siguientes:

a) La instancia administrativa conciliatoria-arbitral, ante la Procuraduría Federal del Consumidor, a través de la Dirección General de Arrendamiento Inmobiliario; vía que sólo es aplicable a las controversias que tienen por objeto el arrendamiento de un inmueble habitacional, en donde los derechos del arrendatario son violados por el arrendador.

b) La instancia judicial, con la interposición de una demanda, ante los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, no importando el destino arrendario que se le dé al inmueble.

También se puede iniciar ante ésta jurisdicción competente, los Medios Preparatorios a Juicio y la Jurisdicción Voluntaria, como preámbulo de un litigio.

### **3.2 ANALISIS DE LA INOPERANCIA ACTUAL DEL DERECHO SUSTANTIVO ARRENDARIO DE INMUEBLES EN EL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.**

Para la reglamentación jurídica de la transmisión temporal del uso y goce de un inmueble, a cambio de una renta, que realiza una persona para con otra, el Derecho Civil establece varias situaciones, respecto a si el inmueble es urbano, destinado al comercio o habitación; o en su caso es rústico, y excepcionalmente si se encuentra inmerso en el anacrónico y antijurídico estatuto que comprende el Decreto de 24 de Diciembre de 1948, que prolongó por

ministerio de ley, en forma indefinida la duración de arrendamientos inmobiliarios y congeló rentas.

Por lo que por todo esto, en el Distrito Federal rigen normas jurídicas aplicables para el tipo de relación de que se trate, lo que origina un Derecho arrendario distintivo en el trato para con las partes que lo celebran, dividiendolo en dos grandes vertientes, la primera, en la que se enaltece la libertad contractual, y encontramos como su objeto a los inmuebles destinados a algún giro mercantil o al ejercicio rústico agrícola; la segunda vertiente, restrictiva del consentimiento de las partes, tendiente a la complementación de necesidades primarias, que el Estado no puede satisfacer totalmente, como lo es la vivienda, así también, encontramos en tal apartado a los inmuebles sometidos al arrendamiento indefinido con rentas congeladas.

Esta última vertiente se caracteriza por contar con disposiciones de orden público e interés social, de función estrictamente protectora de clases arrendatarias débiles; en su caso histórico, como medida emergente de control de las condiciones económico sociales resultado de la influencia bélica.

Causa originadora del Código Civil para el Distrito Federal, lo fue la necesidad de armonizar los intereses individuales con los sociales, con la tendencia a un Derecho Social Privado, como resultado de una Revolución de esa misma naturaleza.

Por lo que respecta a la particularidad del Decreto de 1948, surge como consecuencia de la influencia de la Segunda Guerra Mundial, en todos nuestros ámbitos, social, económico, político, etc.,

Debido a las constantes variaciones de las condiciones sociales de la vida moderna, lo cual ha provocado falta de complementación de las necesidades prioritarias para la conservación de la paz social, se presenta el imperativo de la expedición de una ley que regule de modo definitivo los arrendamientos

de inmuebles, lo cual se trato de realizar a través de las reformas al Código Civil en el año de 1985, mediante la creación de subartículos, exclusivamente para corregir la problemática del arrendamiento inmobiliario habitacional, por considerar nuestros legisladores que los demás tipos de arrendamientos no mostraban gran conflicto.

Aplicando la tendencia crítico valorativa, es menester determinar si el Derecho Sustantivo Arrendario de Inmuebles en el Distrito Federal, ¿cumple con la finalidad para que fue creado?, es decir, la de regular la transmisión de un tipo de posesión derivada, a través de normas dirigidas a buscar un equilibrio entre contratantes económicamente diferentes.

Como principio, establezco que debido a la carencia de una Legislatura Local, para la creación de leyes que cuenten con una evolución constante, a la par de los cambios sociales, derivados de una creciente urbanización y sobrepoblación distritense, el Congreso de la Unión se muestra incompetente, en el mandato constitucional de legislar para el Distrito Federal.

La tendencia ciento por ciento de lucha partidista, políticamente hablando, con que se actúa dentro de nuestro máximo cuerpo legislativo, así como también, la falta de tiempo para el conocimiento y sanción de una ley, en virtud de contar con dos tareas: legislar a nivel federal y en el Distrito Federal, origina que la legislación promulgada para regir en nuestro espacio territorial, muestre general estancamiento en relación a las condiciones y necesidades de índole social prevalecientes.

Lo anterior, da como resultado una falta de seriedad en el actuar de nuestros legisladores y de los partidos políticos que los promueven, ya que en la mayoría de los casos utilizan la satisfacción de las necesidades sociales como bandera electoral, por lo que sin sensibilidad jurídica se procede a realizar reforma tras reforma, incoherentes, que coloquialmente entendido se

consideraría estar parchando las leyes, de un cuerpo legal deteriorado, función llevada a cabo por personas carentes de un criterio legal, con ideología de solución política y no de fondo.

La falta de conocimientos jurídicos de gran parte de los legisladores, induce a establecer cada vez más una tendencia de inobservancia de técnica legislativa, esto debido a que se rompe con el parámetro mínimo de sistemática y técnica jurídica, al establecer normas legales incoherentes y no interrelacionadas con la normatividad del orden jurídico civil, así como la ineficacia de interpretación y aplicación de los preceptos, lo que origina que nuestros Tribunales Judiciales se encuentren en la situación apremiante de establecer una abundancia de tesis y ejecutorias jurisprudenciales, sobre la debida esencia de la legislación, para su mejor aplicación.

La corriente reformista en materia de arrendamiento inmobiliario ha recaído en las disposiciones sobre inmuebles destinados a la habitación, con excepción del Decreto de 1948, que en un principio cumplió con la finalidad de control emergente de la situación bélica de la Segunda Guerra Mundial, pero a la postre resultó ser el instrumento del Poder Ejecutivo, para sus directrices políticas y demagogas; Decreto que en la actualidad es anacrónico, y a pesar de que su vigencia sería provisional en tanto se expidiera una ley definitiva que regulará las relaciones entre arrendadores y arrendatarios de inmuebles, lo cual vino a suceder hasta 1985, en forma parcial, pero sin la abrogación de tal Decreto.

Pasando ahora al estudio crítico particularizado de las disposiciones legales que conforman el Título Sexto: Del arrendamiento; Segunda Parte: De las diversas especies de contratos; Libro Cuarto: De las obligaciones, en el Código Civil para el Distrito Federal, llegó a establecer las siguientes situaciones, con las cuales se determina que el apartado arrendario de

inmuebles, se convierte en inoperante, respecto a las condiciones actuales relativas a la relación arrendador-arrendatario, lo que se traduce en desatinar la solución con las últimas reformas, a los conflictos arrendarios, resultado de la carencia de inmuebles dedicados a la vivienda, giro comercial o agrícola.

Las normas jurídicas aplicables, son atrazadas en sus aspectos material y formal.

Tales situaciones o criterios valorativos, desde un ámbito integral, lo son:

a) El apartado arrendario regulado por el Código Civil, requiere una reordenación total, ya que debido a las reformas que han sufrido las disposiciones contenidas en él, se ha tratado de especializar los diferentes traslados de uso y goce temporal, con una falta rotunda de sistemática y técnica jurídica, lo que origina que cuando se trata de aplicar la estructura genérica o básica, surja falta de correlatividad e incoherencia entre algunas disposiciones, al establecer la irrenunciabilidad de parte de ellas, y en otros casos la renuncia previa si así lo convienen los contratantes, como sucede por ejemplo, con el capítulo relativo al arrendamiento de inmuebles destinados a la habitación; por el contrario, en otros casos se abusa de la aplicación de la libertad contractual; por lo que pueden coexistir en una misma relación contractual, normas renunciables e irrenunciables, que originan complejidad en su aplicación.

De acuerdo a la diferencia de trato para los contratantes, se presenta una desigualdad jurídica, basada en una mal entendida protección inquilinaria.

b) Las disposiciones en estudio han de ser orientadas a una adecuación social, en los rubros relativos a la duración de los arrendamientos, así como a los montos de las rentas y los incrementos a las mismas, como necesidad

derivada de la carencia de inmuebles para arrendar.

c) En la actualidad carece de toda realidad celebrar contratos de arrendamiento de larga duración, por lo que es innecesario fijar topes máximos en la relación contractual, ya que el arrendador resulta el regulador en la extensión de los mismos, pero si es necesario establecer un plazo mínimo, como consecuencia de la seguridad en las relaciones que lleven al cabo arrendador y arrendatario, para con otras personas.

Por lo que nuestra legislación civil ha quedado estancada en tal rubro.

d) Deberá el arrendamiento encuadrarse a las condiciones actuales de evolución que despliega el Derecho, por lo que será norma imperativa celebrar el contrato por escrito, con la finalidad de establecer seguridad en las prestaciones y contraprestaciones convenidas, así como también, para conformar el marco legal de actuación de los contratantes; dejando atrás la vieja fórmula de indicar diferentes formas de manifestación arrendaria, basadas en los montos de la renta.

e) Deberán de concentrarse ordenadamente las facultades y obligaciones de los contratantes, en un apartado coherente e integral de las situaciones que se puedan presentar, adecuando en él el derecho de prórroga y preferencia en la venta del inmueble o en el nuevo arrendamiento, respecto de los derechos del arrendatario, ya que nuestro Código Civil en tales apartados, demuestra su carencia de sistemática jurídica, razonablemente por el transcurso de los años.

f) Los legisladores obligacionalmente, de acuerdo con el alto encargo de legislar, deberán de ser más conscientes en la utilización de términos o conceptos legales, ya que de la debida estructuración de las normas jurídicas, se establece la calidad de la actividad legislativa, por lo que nuestra legislación arrendaria sobre inmuebles pareciese haber sido realizada por

mera orden política, que por oficio legislativo.

g) Prórroga, tácita reconducción, montos máximos de incrementos a la renta, aviso previo para dar por terminado un contrato de arrendamiento por tiempo indefinido, aplicación adecuada del Derecho sucesorio, derechos de preferencia del arrendatario en la venta del inmueble y en la celebración de un nuevo contrato arrendario, entre otras modificaciones, que deberán ser estructuradas adecuadamente en el Código Civil, para su debida aplicación, ya que lo único que originan las exposiciones legales actuales, es la de recrudecer los conflictos en la vía de conocimiento judicial, originando la proliferación de litigios y el engrosamiento de expedientes y más expedientes.

h) Las normas jurídicas en estudio deberán de señalar la obligación fiscal para el arrendador, de registrar el contrato de arrendamiento ante la oficina de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, que regule su actuación administrativa, en su calidad de contribuyente.

i) El subarrendamiento deberá de prohibirse, en cualquiera de sus formas, ya que sólo origina encarecimiento de las rentas en el arrendamiento inmobiliario, al intervenir un contratante, el arrendatario, como intermediario, con un proceder especulativo, por el que obtiene un lucro sobre el subarrendatario; por lo que es necesario que subsista como causal de rescisión de la relación contractual, ya que esa debe ser su función únicamente.

j) Es innecesario transcribir íntegras las disposiciones jurídicas arrendarias, a las cuales se les ha dado el carácter de orden público e interés social, por consiguiente irrenunciables, en el contrato escrito de arrendamiento, ya que esto no origina el conocimiento por parte del arrendatario respecto de sus derechos, sino que es primordial contar con una legislación integral y funcional, que no deje lugar a dudas.

### 3.3 ANALISIS DE LA INOPERANCIA ACTUAL DEL DERECHO ADJETIVO ARRENDARIO DE INMUEBLES EN EL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

La forma común para resolver los conflictos entre contratantes arrendarios de inmuebles, es a través del ejercicio de la acción procedimental correspondiente, ante los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, que mediante el seguimiento de etapas procesales, las partes accionan o se defienden y excepcionan, con la finalidad de aplicar el Derecho y encontrar la verdad legal.

Existen dos vías procedimentales con las cuales los litigantes pugnan por la solución de la controversia en la que se encuentran involucrados, las cuales son: la vía ordinaria civil y la vía especial de las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación.

"... el juicio ordinario, es la tramitación de tipo general que se da a los juicios que no presentan particularidades que permiten tramitación especialmente regulada."; "... los juicios especiales son aquellos procesos en los que hay ciertos rasgos singulares que apartan su tramitación de la forma ordinaria, usual o general de llevarlos a cabo."<sup>3</sup>

Estos últimos se distinguen plenamente por ser más rápidos en su tramitación, ya que acortan los plazos de tiempo procesal, a través de la concentración de actuaciones y aligeramiento de formalidades para llevar a una sentencia pronta.

Las controversias derivadas del arrendamiento de inmuebles habitacionales se ventilan por el procedimiento especial, y por exclusión los inmuebles arrendados para cualquier otro uso arrendario, se resolverán con el

J. ARELIANO García, Carlos. Procedimientos civiles especiales. 1a. ed. Edit. Porrúa S.A., México. 1987. pp. 15 y 16.

procedimiento ordinario civil.

La vía o procedimiento ordinario civil se estructura de las etapas siguientes:

- a) Postulatoria, expositiva o polémica. (Demanda y contestación, en su caso reconvencción también)
- b) Conciliatoria. (Audiencia previa y de conciliación)
- c) Probatoria o demostrativa. (Ofrecimiento, admisión y desahogo de pruebas)
- d) Alegatoria. (Alegatos verbales o breves conclusiones por escrito)
- e) Resolutiva. (Sentencia definitiva)
- f) Impugnativa. (De la resolución definitiva, sólo procede en asuntos que rebasen el monto de 182 veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, al momento de admitir la demanda; preámbulo de la segunda instancia)
- g) Ejecutiva. (Llevar a cabo el cumplimiento de la sentencia)

El juicio en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación se conforma de la siguiente manera, en etapas:

- a) Postulatoria, expositiva o polémica. (Demanda y contestación, y en caso contrademanda y contestación)
- b) Conciliatoria. (Audiencia previa y de conciliación)
- c) Pruebas, alegatos y sentencia. (Ofrecimiento, admisión y desahogo de pruebas; expresión de alegatos verbales o conclusiones breves por escrito, y pronunciamiento de la sentencia)
- d) Impugnativa. (En contra de la resolución definitiva, antesala de la segunda instancia)
- e) Ejecutiva. (Cumplimiento de la sentencia)<sup>4</sup>

4. Cfr. OVALLE Favela, José. Derecho procesal civil. 4a. ed. Edit. Harla, México. 1991. pp. 43 y 401.

En reformas publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 7 de Febrero de 1985, se crearon los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, a la par que se les dió competencia para conocer las controversias sobre arrendamiento de inmuebles, así como también, la utilización de un nuevo procedimiento especial sólo aplicable a los conflictos derivados de los inmuebles urbanos destinados a la habitación; ordenamiento cuyo conjunto de normas que constituyeron una vez ya vuelto a reformar (cuya publicación fue el 14 de Febrero de 1987), el Título Décimo Sexto Bis del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, con la finalidad de disminuir la carga procesal en exceso de expedientes radicados en los Juzgados de lo Civil, resultado de una conflictiva situación arrendataria, aunado a la sobreprotección inquilinaria.

La innovación especial sobre procedimiento arrendatario complicó demasiado las cosas, ya que al carecer de adecuada ordenación y técnica procesal, rebusteció la necesidad de una tendencia hacia la vía ordinaria civil.<sup>5</sup>

"Las reformas de 1987 prácticamente asimilaron este juicio especial al juicio ordinario civil. Tomando en cuenta este hecho y lo limitado del objeto de este juicio especial, quizá lo más conveniente sea suprimirlo definitivamente y tramitar todas las controversias sobre arrendamiento, a través del juicio ordinario civil."<sup>6</sup>

Los yerros legislativos en la novedad procesal determinan que es mejor el procedimiento ordinario civil, y aún más, la práctica forense lo califica, al demostrar la inoperancia de la función para la que fue creado, quedando una vez más identificada la capacidad política y no legislativa de los integrantes

5.Cfr.GOMEZ Lara,Cipriano.Derecho procesal civil.5a.ed.EDIT.Harla.México. 1991.pp.403-405.

6.OVALLE Favela, José.ob.cit.p.399.

del Congreso de la Unión.

Ahora bien, particularizando las principales fallas del procedimiento respecto a los litigios arrendatarios habitacionales, se encuentra lo siguiente:

a) Se continua politizando el elemento vivienda, como se demuestra en la reglamentación del Código Procedimental Civil, en relación a la forma de trato procesal de las partes contendientes, con una sobreprotección subjetiva, más no objetiva a favor de los inquilinos, ya que de la misma aplicación de las disposiciones legales se acarrearán perjuicios y no beneficios para con el arrendatario.

b) El objeto materia de las normas procesales es parcial, lo que origina engrosar el cuerpo legal que conforma nuestro Código adjetivo, sin utilidad alguna.

c) Las normas que se analizan carecen de interrelación en el rubro relativo al ejercicio de alguna acción arrendataria, en virtud de que el Derecho sustantivo establece que la comprobación de la relación contractual es imputable al arrendador, mientras que el Código procesal indica la necesidad de la exhibición del contrato para el accionar de derechos, lo cual es también sustentado por el criterio de los jueces, lo que da como resultado la falta de integración jurídica, ya que si algún arrendatario inicia la interposición de una demanda no contando con el contrato escrito, por no haberlo realizado en esta forma o por que no le haya sido entregado la copia del mismo por el arrendador, el juzgador desechará o en su caso prevendrá su demanda, para que lo exhiba, lo que representa la obligatoriedad para esta parte de proceder a través de Medios preparatorios a juicio, para el caso de acreditar la relación arrendataria.

Esto puede originar en muchos de los casos preclusión de derechos que se debieron de ejercer en tiempo, en perjuicio del arrendatario.

d) Los plazos para ejercitar derechos procedimentales a pesar de que son menores en tiempo, en comparación a los relativos a la vía ordinaria civil, no se reflejan en la rapidez del litigio.

e) A pesar de establecerse que la audiencia previa y de conciliación no se llevará a cabo si se agotó ante la Procuraduría Federal del Consumidor, el criterio en los juzgados arrendatarios que prevalece es el de llevarla a cabo, aún y cuando se hubiese ventilado ya en la esfera administrativa tal conciliación, lo que ostaculiza la inmediatez y economía procesal del procedimiento especial.

f) Jueces, secretarios de acuerdos y conciliadores no observan las reglas establecidas para la substanciación de los litigios, que señala el artículo 964 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, el que se transcribe:

"Artículo 964. Dentro de los ocho días siguientes a la conclusión del período de ofrecimiento de pruebas, el juez citará a las partes a la audiencia de pruebas, alegatos y sentencia.

En dicha audiencia se observarán las reglas siguientes:

- I. El juez sólo admitirá las pruebas que se refieran a los hechos controvertidos;
- II. Las pruebas se desahogarán en la audiencia en el orden que el juez determine, atento a su estado de preparación;
- III. Se oirán los alegatos de ambas partes;
- IV. El juez pronunciará su sentencia de manera breve y concisa o a más tardar dentro de los ocho días siguientes a la celebración de la audiencia."

Lo cual indica que la práctica forense se este desarrollando de acuerdo al juicio ordinario civil, lo que se traduce en la inoperabilidad de las disposiciones legales especiales.

La carencia de autonomía de las disposiciones legales del arrendamiento de inmuebles destinados a la habitación, ha provocado la tendencia absorbente cada día más hacia el juicio ordinario civil.

### 3.4 LOS PRO Y LOS CONTRA DE LA LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES DESTINADOS A LA HABITACION EN EL DISTRITO FEDERAL, Y LA APLICACION DE LA MISMA POR LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR.

"Desde 1976 la Ley Federal de Protección al Consumidor (L.F.P.C) es un instrumento esencial de la política social del Estado para regular las relaciones de adquisición, uso o disfrute de bienes y la prestación de servicios entre proveedores y consumidores ... El verdadero propósito de la Ley Federal de Protección al Consumidor es proporcionar la equidad en las relaciones de consumo, dentro de un marco de seguridad jurídica. La Profeco (Procuraduría Federal del Consumidor) es el instrumento ejecutivo de esta ley..."<sup>7</sup>

En el año de 1985 se adicionó a través de reformas a la Ley Federal de Protección al Consumidor el ámbito de competencia de la Profeco, para la protección de la clase arrendataria de inmuebles destinados a la habitación en el Distrito Federal.

Las anomalías más frecuentes puestas por los inquilinos en forma de queja ante la Dirección General de Arrendamiento Inmobiliario de la Profeco son entre otras las siguientes: incrementos en exceso e injustificados a las

7. Instituto Nacional del Consumidor. Revista del consumidor No. 168. México. Febrero de 1991. pp. 5 y 6.

rentas, incumplimiento en los servicios con que debe contar la habitación, falta de mantenimiento a las viviendas, pretensión de que los inquilinos paguen reparaciones necesarias a su costa, pago del arrendamiento en dólares, modificación varias veces a la tarifa del alquiler durante el año, la celebración de arrendamientos por lapsos inferiores a lo establecido en las disposiciones jurídicas correspondientes, la falta de entrega de la copia del contrato al inquilino, la solicitud en la prolongación del arrendamiento, etc.

Dentro de los estudios realizados por el Instituto Nacional del Consumidor, órgano cuya función lo es la de informar, orientar y capacitar, para el caso que nos ocupa al arrendatario, en sus derechos como tal, existe una estadística que determina que el 60% de las personas que habitan una vivienda en el Distrito Federal, no son dueñas del inmueble, sino que lo detentan generalmente en su calidad de arrendatarios.<sup>8</sup>

La funcionalidad que los legisladores atribuyeron a la Ley y a su órgano ejecutivo con las reformas que le realizaron, consiste en promover y proteger los derechos e intereses de la población arrendataria de inmuebles habitacionales, tratando de dirimir las controversias que se susciten en la relación contractual y que el inquilino le someta a tal autoridad administrativa, con la utilización de un procedimiento conciliatorio y en su caso fungiendo la Profeco como árbitro si así lo solicitan las partes; en la peor de las situaciones erigiéndose como autoridad sancionadora de las violaciones que el arrendador cometa en las prerrogativas del inquilino, mediante la aplicación de sanciones administrativas.

El régimen adoptado para los derechos arrendatarios de los inquilinos se considera de orden público, interés social e irrenunciables, el cual deberán

8.Cfr.Instituto Nacional del Consumidor.Revista del consumidor No.155.  
México.Enero de 1990.pp. 4 y 5.

de obedecer los arrendadores, cumpliendo las obligaciones para con los arrendatarios, las cuales fueron pactadas o impuestas por la ley.

El procedimiento contencioso administrativo por el que se tratan de solucionar las quejas interpuestas por los arrendatarios inicia con la reclamación, después previa citación al arrendador-proveedor, se señala la audiencia de rendición de informe a la queja, inmediatamente en ésta se indica día y hora para la audiencia de conciliación, con el fin de que en ella si no es posible llegar a un convenio, el C. Conciliador lleve a cabo un análisis del conflicto y determine si ha habido violación a las disposiciones de la Ley Federal de Protección al Consumidor, para en su caso se sancione administrativamente al arrendador, dejando a salvo los derechos de las partes para que los ejerciten en la vía judicial que corresponda; ahora bien, se pueden someter las controversias al arbitraje de estricto derecho, y así lo solicitan las partes, resolviendo la Profeco lo que corresponda. Como último, puede suceder que el arrendador se muestre rebelde en su asistencia al procedimiento contencioso, lo que originará una resolución administrativa, sancionadora del incumplimiento de la legislación en estudio, de acreditarlo el arrendatario con los medios probatorios idóneos.

Es de señalarse que el marco legal competencial y atribucional de la Profeco, en base a la ley que le da operatividad, resulta aplicado inadecuadamente, esto debido a que los funcionarios que la componen carecen del debido entendimiento del cuerpo legal que invocan, así como de las atribuciones con que cuentan en materia de arrendamientos de inmuebles destinados a la habitación, ya que transgreden sus facultades, actuando como órgano omnipotente, lo cual se refleja en determinaciones ilegales, al margen del orden jurídico marcado por nuestra legislación civil y por la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal.

El ámbito de atribuciones con que cuenta la Profeco en materia arrendataria, esta delimitado por la misma ley, como lo indica el artículo 59 bis de la legislación protectora del consumidor, en los siguientes términos: "Tratándose de inmuebles destinados a la habitación ubicados en el Distrito Federal, la Procuraduría Federal del Consumidor, tendrá las mismas atribuciones a que se refiere el artículo anterior, de representación, vigilancia y tutela de los derechos de arrendatarios."

Lo anterior, determina que la Profeco no es más que un amigable componedor o árbitro cuando lo soliciten las partes contendientes, y en muchos de los casos autoridad administrativa; como se desprende de las disposiciones jurídicas siguientes:

Artículos 10. y 60-D, de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal:

"Artículo 10.- Corresponde a los tribunales de justicia del fuero común del Distrito Federal, dentro de los términos que establece la Constitución General de la República, la facultad de aplicar las leyes en asuntos civiles y penales del citado fuero; lo mismo que en los asuntos del fuero federal en los casos en que expresamente las leyes de esta materia les confieren jurisdicción."

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

Artículo 961 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal: "... la audiencia (conciliatoria) a la que se refiere la presente disposición, no tendrá lugar cuando se hubiere tramitado el procedimiento conciliatorio ante la Procuraduría Federal del Consumidor..."

Las reformas de 1985, que dieron competencia a la Profeco en el rubro multicitado, resultan absurdas y dañinas; la política directora de éste organismo ha producido mayor ignorancia en los arrendatarios, al aceptar cualquier tipo de queja, no importando la causa de la misma, lo cual se muestra en perjuicio de los inquilinos, al precluirles derechos que se debieron de ejercitar en tiempo, en forma y a través de la vía judicial correspondiente.

La falta de interés del Instituto Nacional del Consumidor en su tarea esencial de orientar a los arrendatarios en sus derechos, así como la insensibilidad jurídica como burocratismo de los empleados de la Procuraduría, han dado como resultado la inoperancia de su función, orillandonos a creer que no es más que otro instrumento político y no un órgano regulador de la normatividad jurídica.

Enaltecer la labor de la Profeco sería engañarnos, ya que a pesar de las estadísticas en sus resultados, son intrascendentes, ya tal organismo en la actualidad, se ha creado y rebustecido una imagen demagoga, a costa de la ignorancia de los arrendatarios, en sus derechos.

**CAPITULO CUARTO**

**LA NECESIDAD DE UNA LEGISLACION  
INTEGRAL PARA LA REALIDAD SOCIAL DEL  
DISTRITO FEDERAL EN MATERIA DE  
ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO**

#### 4.1 LEGISLACION ARRENDARIA DE INMUEBLES EN LOS ESTADOS DE LA REPUBLICA.

El Código Civil para el Distrito y Territorios Federales es el habitual código modelo para las Entidades de la República, dicho cuerpo legal fue elaborado a fines de 1926, cuya fecha de culminación se dió en 1928., entrando en vigor hasta el 10. de Octubre de 1932.

Se caracteriza por ser un código privado social, debido a la gran influencia constitucional de 1917.

En el transcurso de la vida constitucional federal, que otorgó la autonomía a las Entidades federativas, éstas han logrado una cultura jurídica, cuyos resultados se expresan en avances estructurales y funcionales de las Legislaturas locales con que cuentan.

En la mayoría de los casos, el Código Civil del Distrito Federal sólo ha sido adaptado por los Estados de la República, y en base a peculiaridades de su realidad social adicionadas al mismo, se promulga para que sea aplicado en sus territorios respectivos; así también surge la necesidad de algunos Congresos locales para que en el caso, de acuerdo a los planteamientos constitucionales de su creación y funcionamiento, imprimiendo el espíritu republicano, representativo y democrático con que cuentan, busquen vías idóneas para la creación de su propio Derecho civil, que englobe los aspectos históricos, materiales y formales de carácter esencial, que le den a su población una seguridad jurídica, respecto de todas las relaciones privadas reguladas por el Poder público.

Dentro de las Entidades federativas que cuentan ya con una legislación civil un tanto diferente, que ya no puede considerarse como un patrón común con simples variaciones, encontramos a los Códigos civiles de los Estados de Puebla, Quintana Roo y Tamaulipas.

Indicado lo anterior e inmersos en nuestro tema en cuestión, el arrendamiento de inmuebles en los diferentes Estados de la República, encontramos en las legislaciones civiles respectivas al estudio mencionado, una estructura básica, consistente en las generalidades del arrendamiento, los derechos y obligaciones de las partes contratantes, el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, los arrendamientos de fincas rústicas, los arrendamientos por tiempo indeterminado, el subarriendo y las formas de terminar el arrendamiento.

No hay que olvidar que las normas del primer decreto sobre congelación de rentas de fecha 10 de Agosto de 1942, al que le sucedieron otros decretos, originó en las diferentes Entidades federativas la creación de uno similar o la adopción del aplicable para el Distrito Federal, lo cual en la actualidad, tales cuerpos legales anacrónicos se siguen aplicando en los Estados.

Las treinta y una Entidades federativas cuentan con una legislación civil que contempla el aspecto arrendario de inmuebles, de acuerdo a las características y necesidades sociales que se presentan en cada una de ellas.

Preciso es en éste apartado establecer las peculiaridades que difieren con las disposiciones sobre arrendamiento inmobiliario vigentes en el Distrito Federal, para que a partir de esto podamos concluir la valoración de otras normas, para así determinar en definitiva si nuestra legislación civil sobre arrendamiento de inmuebles es la adecuada respecto de la carencia de casas para habitación.

Las disposiciones sobre arrendamiento inmobiliario en los Estados de la República reglamentan los destinados a habitación, comercio, industria y rústicos o agrícolas; pero le dan un carácter primario a los inmuebles para habitación.

Las legislaciones civiles de los Estados de Baja California Norte y Sur,

Campeche, Estado de México, Jalisco, Oaxaca, Puebla, Tabasco, Tamaulipas, Yucatán y Zacatecas, determinan que las normas arrendatarias que favorezcan al arrendatario de inmueble destinado a habitación, son irrenunciables y en algunos casos se tendrán por no puestas las cláusulas en contrario; las normas jurídicas relativas a arrendamientos de habitación cuentan con rango de orden público e interés social.

El contrato para cualquier tipo de inmueble debe celebrarse necesariamente por escrito, no importando cual sea el importe de la renta, en los Estados de Baja California Norte, Puebla, Querétaro, Quintana Roo, San Luis Potosí y Sinaloa.

El contrato de arrendamiento inmobiliario debe inscribirse en la Dirección General de Catastro, cuando el arrendamiento se celebre en Querétaro; y en la Oficina de Registro de Arrendamientos, si se lleva a cabo en Tabasco.

En las Entidades federativas de Aguascalientes, Oaxaca y Yucatán, no fijan ya topes máximos de celebración de cualquier especie de arrendamiento de inmuebles; mientras que otros Estados fijan un plazo mínimo forzoso para arrendador, Campeche 2 años, Sinaloa 3 años, Tamaulipas 1 año para ambas partes. Estos plazos y términos son renunciables cuando no sean para habitación.

Se establece un procedimiento rápido o sumario en caso de conflictos derivados del pago de mejoras necesarias, realizadas por el arrendatario; para los Estados de Baja California Norte, Coahuila, Colima, Chihuahua, Durango, Estado de México, Oaxaca, en Puebla no admite recurso alguno la resolución; en Tlaxcala las mejoras se aplicarán a una deducción de rentas, previa resolución del juez; en Zacatecas se sigue también en procedimiento sumario.

En los Estados de Campeche y Yucatán se permite al arrendatario de casa

habitación ejercer el oficio con que se gana la vida, en el mismo lugar en que habita.

En el Estado de Nayarit el arrendatario puede demandar ante el juez de primera instancia se le autorice el subarrendamiento; mientras que en Yucatán se permite el subarrendamiento, aún sin autorización del arrendador, y sólo para inmuebles destinados a un uso mercantil o industrial.

El derecho del tanto debe de aceptarlo el arrendatario en el plazo de ocho días en el Estado de Chihuahua; y de quince días en Tamaulipas. En otras Entidades en en plazo de diez días. De no realizar tal aceptación precluye el derecho.

Para el Estado de Jalisco el derecho de preferencia en el nuevo arrendamiento, respecto al arrendatario que ya ocupa el inmueble, surge a partir del tercer año de ocupar la localidad, se hayan hecho mejoras de importancia y se esté al corriente en el pago de rentas.

Las legislaciones de Morelos, Puebla y Tlaxcala reconocen que la prerrogativa principal del arrendatario, el uso y goce temporal del inmueble, constituye un derecho personal.

En el Estado de Puebla, su legislación civil determina la obligación del arrendador de inmueble para habitación de permitir al arrendatario con hijos, ocupar el inmueble.

En la Entidad federativa de Tamaulipas es obligación impuesta al arrendador de casa habitación, transcribir las disposiciones legales que constituyen derechos irrenunciables del arrendatario, en el contrato escrito respectivo.

La rescisión del contrato por falta de pago del arrendatario de inmueble destinado a habitación deja de surtir efectos si se liquidan las pensiones adeudadas al momento del requerimiento, al contestar la demanda o hasta antes

del lanzamiento, esto sucede en los Estados de Jalisco, Nayarit y San Luis Potosí.

Se considera mora en el pago de las rentas, y como consecuencia causal de rescisión, la falta de pago de 3 mensualidades consecutivas en caso de inmuebles destinados a habitación, 2 meses para otro cualquier tipo de inmueble y 6 meses respecto de predio rústico, lo cual se aplica en el Estado de Campeche; en Guanajuato se considera mora la falta de pago consecutivas de 2 rentas; en Oaxaca 3 meses sin pago de rentas; 3 meses para habitación, 2 meses para otro tipo de inmueble y 6 meses rústico, respecto de la falta de pago de rentas consecutivas, en el Estado de Yucatán.

En la Entidad federativa de Tabasco existe una causa excepcional de rescisión: la derivada de la acción que la mayoría de los inquilinos ejerzan sobre otro que consideran nocivo, lo cual tendrán que acreditar con citación del arrendador.

Un aspecto de relevante importancia en el arrendamiento inmobiliario lo es el tema relativo a prórroga del contrato y la forma de solicitarla para que surta efectos legales.

Los plazos de prolongación del arrendamiento son más amplios y benignos en inmuebles destinados para habitación; en los Estados de Aguascalientes y Campeche la prolongación del arrendamiento puede ser hasta dos años y debe de solicitarse antes de que venza el contrato de manera fehaciente; en Sinaloa la prórroga para habitación es de hasta dos años más y no debe solicitarse ya que es automática su procedencia, aún y cuando el arrendatario adeude dos meses de renta; en la Entidad federativa de Tamaulipas para habitación es hasta de dos años la prórroga, la cual deberá solicitarse fehacientemente con treinta días anteriores al vencimiento del contrato, así también en arrendamientos en los que operó la tácita reconducción y no se pidió la prolongación en tiempo,

procede la solicitud de la prórroga una vez vencido el plazo indicado en el previo aviso de terminación del arrendamiento.

En el Estado de Michoacán la prórroga arrendaria para habitación es hasta por tres años y deberá solicitarse fehacientemente antes de que fenezca el contrato con una anterioridad de treinta días de que suceda esto; en Nayarit ésta es hasta por tres años en habitación y solicitarse antes del vencimiento del contrato; para la Entidad federativa de Puebla la prolongación para habitación es hasta por tres años y puede solicitarse también al finalizar el plazo indicado en el aviso de terminación de contrato, de manera fehaciente, para los inmuebles destinados a otro uso no se contempla prórroga alguna.

En Tlaxcala procede solicitar prórroga de hasta tres años más en inmuebles destinados a habitación con treinta días anteriores al vencimiento del contrato o treinta posteriores a su fenecimiento; para Querétaro la prórroga de inmueble destinado a habitación deberá de solicitarse con un mes de anticipación o al contestar la demanda de terminación de contrato, y es por un año, también procede cuando no se solicitó y se produjeron los efectos de la tácita reconducción, solicitandose la terminación del tiempo indeterminado.

En el Estado de Quintana Roo la prolongación del arrendamiento debe solicitarse con quince días de anticipación al vencimiento del contrato; en Tabasco con treinta días, respecto de arrendamientos para habitación, y son por un año.

En la Entidad federativa de Sonora se legisló que la prórroga del contrato de arrendamiento pueda solicitarse también en los casos de que se hayan convertido por tiempo indeterminado y nunca la hayan ejercitado, procede una vez que ha terminado el plazo del aviso previo, para la terminación del contrato.

Un caso muy especial se da en Coahuila, en donde para inmuebles

destinados al comercio o industria la prórroga será por un año y adicionalmente cuatro meses, debiendo solicitarse fehacientemente.

El plazo común de la prórroga arrendaria en los demás Estados de la República es de un año, con la característica de poderse renunciar anticipadamente, si así lo convienen las partes y lo permita la ley.

En lo que respecta a aumentos de rentas y montos de las mismas encontramos que la mayor parte de las legislaciones civiles de los Estados autorizan un aumento de hasta un 10% respecto a lo que pagaba el arrendatario, siempre y cuando el arrendador compruebe que los alquileres de la zona muestran un aumento.

Casos excepcionales al parámetro establecido encontramos a las siguientes Entidades federativas:

En Aguascalientes se autoriza un aumento anual sobre las rentas de inmuebles destinados a habitación de hasta un 70% del aumento porcentual que en el año calendario sufra el salario mínimo general en el Estado.

Para el Estado de Campeche las rentas para habitación deberán de ser de hasta un 9% del valor catastral del inmueble, si son varios departamentos se prorrotea el porcentaje.

En la Entidad de Guanajuato el monto del aumento a las rentas irá de acuerdo proporcionalmente a las mejoras que se realicen al inmueble, en base a avalúo o del 10% ya indicado.

Hidalgo establece rentas del 2% del valor catastral del inmueble, cuando cuenta con servicios y del 1.5 cuando carece de ellos. Los aumentos serán de hasta un 10% anual.

Para el Estado de Jalisco el valor de la renta habitacional no puede exceder del 12% del valor fiscal del inmueble, prorrateándose en caso de varias viviendas; lo mismo se establece en Oaxaca.

La Entidad federativa de San Luis Potosí en su legislación autoriza aumentos de rentas de hasta un 25% para inmuebles destinados a habitación, específicamente en caso de mejoras a la localidad.

En Tabasco se determina el monto de la renta para habitación de hasta un 12% del valor catastral del inmueble si cuenta con servicios, y de un 9% si carece de alguno de ellos.

Para Yucatán las rentas se establecen de hasta un 8% del valor catastral del inmueble para habitación y de hasta un 12% para cualquier otro tipo de inmueble.

Para no incurrir en mora en el pago de la renta, en el Estado de Nayarit se establece un plazo de 3 días para ofrecer y consignar la pensión, una vez que se exigible ésta; y en San Luis Potosí el plazo es de 5 días con las mismas características mencionadas.

Estos dos casos anteriores son excepcionales dentro de las legislaciones civiles arrendarias de la República mexicana.

El aspecto de conversión de un contrato de arrendamiento por tiempo determinado a uno por tiempo indefinido o indeterminado se da a través de la tácita reconducción, y en éste caso algunos Estados le dan una peculiaridad expresa en sus legislaciones a tal situación, indicando un plazo de tiempo después de vencido el contrato, para que en el caso de haber transcurrido tal sin oposición de ninguno de los contratantes, se convierta el arrendamiento de determinado a indeterminado en cuanto a su duración; en Campeche se establecen 3 días, en Guanajuato 30 días y para Tabasco el mismo plazo, todo esto respecto a inmuebles destinados a habitación, ya que para otro tipo de inmueble se establecen en muchos casos los convenidos por los contratantes.

Por último dentro de los renglones considerados por éste ponente como importantes en materia de arrendamiento inmobiliario esta el relativo al aviso

fehaciente dirigido al arrendatario, para dar por terminado el arrendamiento por tiempo indefinido, resultado de la operancia de la tácita reconducción.

En los Estados de Aguascalientes y Campeche el arrendamiento concluirá a voluntad de cualquiera de las partes contratantes previo aviso dado a la otra parte, en forma indubitable con 6 meses de anticipación si el predio es urbano y con un año si es rústico.

Para el Estado de México, si el aviso lo externa el arrendador debe de ser con 6 meses de anticipación para inmueble urbano, pero en caso de que lo exprese el arrendatario deberá de ser con 2 meses de anticipación; para lo relativo a predios rústicos será con un año de anticipación manifestado por cualquiera de las partes.

En la Entidad de Guanajuato el aviso previo en caso de inmuebles urbanos lo es el de 3 meses, dado por cualquiera de las partes, y de un año respecto de inmuebles rústicos.

La legislación de Jalisco lo establece de un año de anticipación si lo manifiesta el arrendador, en relación a inmueble urbano o rústico, pero en caso de que lo efectúe el arrendatario consistirá en un mes si es para inmueble urbano y el de un año en predio rústico.

Lo relativo al tema, en el Estado de Sinaloa se divide en varias situaciones: en caso de inmueble destinado a habitación y el arrendamiento lo da por terminado el arrendador, el aviso previo debe de ser con 10 meses de anticipación, de 15 días si lo externa el arrendatario; de 3 meses en cualquier otro tipo de arrendamiento, a excepción del arrendamiento rústico cuyo aviso es de un año de anticipación, en estos dos últimos casos por cualquiera de los contratantes.

El aviso previo de un año para el Estado de Yucatán, no importando el uso que se haga del inmueble.

Por último, diré que en Zacatecas se establece que la terminación del contrato por tiempo indeterminado de inmueble urbano en caso de que lo solicite el arrendador deberá de ser con 6 meses meses de anticipación, y para el caso de que sea el arrendatario es el de 2 meses; en lo que respecta a predios rústicos la notificación es de un año.

En términos generales, las legislaciones civiles de los Estados y en materia de dar por terminado un contrato por tiempo indeterminado, establecen que cualquiera de las partes contratantes lo deberán de manifestar a la otra parte de una forma fehaciente y con 2 meses de anticipación si corresponde a inmueble urbano y de un año en caso de ser rústico; en muchos de los casos las normas jurídicas relativas pueden ser renunciadas si así lo permite la ley.

Excepciones a lo anterior encontramos las indicadas anteriormente.

Para concluir el presente apartado del capítulo cuarto es de indicarse que lo plasmado en éste texto, se deriva de las peculiaridades que presentan otras legislaciones civiles respecto a lo que estatuye nuestro Código Civil para el Distrito Federal, de acuerdo al criterio que he impreso como ponente del tema en estudio.

Por lo que se determina que los Estados de la República en sus legislaciones civiles conforman un cuerpo legal cada vez más proteccionista de los arrendatarios de inmuebles destinados a habitación, lo que no sucede ni cuenta con trascendencia por lo que respecta a otro cualquier arrendamiento inmobiliario.<sup>1</sup>

1. Para la elaboración de éste tema se consultó el apartado arrendario de las diferentes legislaciones de los Estados de la República Mexicana, que abarca la globalidad de rubros que se trataron.

#### 4.2 INFRUCTUOSAS LEGISLACIONES SOBRE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO EN EL DISTRITO FEDERAL.

La función legislativa consiste en la actividad que tiende a crear el ordenamiento jurídico, se manifiesta en la elaboración y formulación de manera general y abstracta de las normas que regulan la organización y funcionamiento de los órganos de autoridad, las relaciones de éstos con los ciudadanos y la de los últimos entre sí.

Producto de tal actuación lo es la ley, la que se conforma con la intervención de legisladores que integran un ente permanente para esa finalidad, en base a un mecanismo fijado por las Constituciones Políticas, el que estatuye las fases de iniciativa, discusión, aprobación, sanción, publicación e iniciación de la vigencia del cuerpo de normas jurídicas en análisis.

El Poder Ejecutivo cuenta con facultades adicionales para legislar en materia administrativa reglamentaria.<sup>2</sup>

Cabe especificar que el Distrito Federal tiene una estructura especial, los Poderes Federales Legislativo y Ejecutivo son aplicados y cuentan con imperium para ésta unidad territorial, lo que se realiza por establecerlo así la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, nuestra ley fundamental; en consecuencia carece de autonomía, lo que da por resultado que no se gobierne por sí mismo.

El mandato constitucional determina que los Poderes en el Distrito Federal son ejercidos para la creación de leyes por el Legislativo Federal, representado en el Congreso de la Unión; en materia administrativa por el

2.Cfr.PORRUA Pérez,Francisco.Teoría del Estado.11a.ed.Edit.Porrúa,México. 1978.pp.390-393.

titular del Ejecutivo Federal, delega funciones al Jefe del Departamento del Distrito Federal; por último, el Poder Judicial está encargado al Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal; los representantes de los dos primeros órganos son electos por la nación mexicana, el restante se conjunta de acuerdo a las personas designadas por el alto mandatario.

El Ejecutivo Federal, a través de su titular cuenta con el derecho de elaborar iniciativas de ley.<sup>3</sup>

Ahora bien, es necesario analizar ¿por qué las normas legales que rigen el apartado arrendario de inmuebles en su substancia y procedimiento han perdido eficacia?.

Los cambios dados por los movimientos socio-políticos a través de nuestras etapas históricas han enseñado la necesidad de adecuar las condiciones sociales a una reglamentación jurídica acorde a las mismas.

A pesar de ello, obstáculos tales como la ausencia de una Legislatura Local que cuente con el tiempo necesario para la atención legislativa en el Distrito Federal; la pugna política que entorpece la evolución de la sociedad, la cual llevan a cabo los representantes de los partidos políticos en el Congreso de la Unión; la carencia de los parámetros mínimos en los conocimientos y criterio jurídico de los legisladores; la politización del problema arrendario de inmuebles; la inexistencia de programas gubernamentales y privados para la abundancia de inmuebles en renta, han originado que las normas legales que estructuran el apartado arrendario de inmuebles se hayan convertido en inoperantes e infructuosas.

Múltiples proyectos de reformas y creación de una Ley arrendaria especial se han quedado a engrosar los informes de actividades y discusión en

3.Cfr.TENA Ramírez,Felipe.Derecho Constitucional Mexicano.18a.ed.Edit. Porrúa.México.1981.pp.301-303.

las Cámaras legislativas, como resultado de los intereses políticos en la lucha por el poder.

#### **4.3 ASPECTOS ESENCIALES A CONSIDERAR PARA UNA ADECUADA LEGISLACION SOBRE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO EN EL DISTRITO FEDERAL.**

Cinco aspectos básicos son necesarios para contar con una adecuada regulación arrendaria de inmuebles para el Distrito Federal:

1) Las normas jurídicas producto del proceso legislativo, deberán de integrarse obligatoriamente por una estructura que contenga el elemento material o real, consistente en la expresión del conjunto de los fenómenos sociales que contribuyen a formar la substancia de ellas; así también, es menester que en su proceso de creación se utilice una técnica idónea para llevar a cabo la exposición ordenada y coherente de los preceptos jurídicos que se hayan en vigor en una época y en un lugar determinados, para dar como resultado la interpretación y aplicación de las disposiciones legales en forma correcta, así se evitarán las abundantes tesis jurisprudenciales.

Lo indicado ha sido dejado al margen por los legisladores, cuya consecuencia se traduce en la ineficacia del apartado arrendario de inmuebles.

2) Los legisladores deberán de tener la obligación ética de acrecentar su nivel de conocimientos socio-jurídicos, abandonando el absurdo criterio de investidura de poder político, ya que para el desarrollo de su actividad se requieren personas capaces y con criterio jurídico, de ello depende la efectividad de las normas jurídicas.

3) Es necesario despolitizar la actividad legislativa, los legisladores debiesen de tender al mejoramiento de la sociedad a través de las leyes, su

actividad política debe de concretarse a los procesos electorales.

4) La carencia de una legislatura local nos orilla a buscar opciones para contar con una mejor legislación, los lineamientos marcados por la Constitución Política respecto del Distrito Federal son obligatorios hasta en tanto ésta unidad territorial sea autonomizada, lo que originaría la creación del Estado del Valle de México.

Mientras no suceda lo mencionado es positivo proponer un período ordinario de sesiones más en el Congreso de la Unión, el cual se destinaría exclusivamente a legislar para el Distrito Federal.

A su vez, es de proyectarse al pie de la letra lo establecido por el artículo 73 Fracción VI, Base tercera, inciso "J" de nuestra Ley Fundamental, que establece que la Asamblea de Representantes<sup>4</sup> tiene dentro de sus facultades "Iniciar ante el Congreso de la Unión, leyes o decretos en materias relativas al Distrito Federal..."

Así también, el artículo 16 de la Ley Orgánica de la Asamblea de Representantes del Distrito Federal indica que "La Asamblea podrá iniciar, por acuerdo del Pleno, ante el Congreso de la Unión, las leyes o decretos en materia del Distrito Federal.

Cualquier representante, o los grupos de representantes a que se refiere el artículo 47 de esta ley, podrán presentar a la Asamblea propuestas de leyes o decretos en materia del Distrito Federal, las cuales serán turnadas a las comisiones de la propia Asamblea para ser dictaminadas y presentadas ante el Pleno para que, en su caso, determine su envío al Congreso de la Unión, en los términos del primer párrafo de este artículo".

Tales propuestas son con el fin de dinamizar el proceso legislativo,

4.Órgano de representación ciudadana en el Distrito Federal, fue creado en 1988 para la emisión de reglamentos, bandos y ordenanzas administrativas.

lo que origina una adecuación de las normas jurídicas respecto de la evolución constante de la sociedad distritense.

5) Una legislación es perfectible, por consiguiente a la par de ello es necesario contar con elementos auxiliares para la solución de problemas que tal imperativo legal no pueda solucionar, por lo cual se desprende que la carencia de inmuebles en renta deberá de atacarse a través de la aplicación de programas públicos y privados de fomento a la abundancia de inmuebles destinados al arrendamiento.

En algunos casos sería atrayente para los inversionistas la exención temporal de impuestos o en su caso la reducción de ellos, cuando se destinen a cubrir los ingresos derivados de arrendamiento inmobiliario.

**APENDICE:** Anteproyecto de legislación arrendaria de inmuebles para el Distrito Federal.

## **LEY DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO PARA EL DISTRITO FEDERAL.**

### **Título Primero: Disposiciones Preliminares.**

**Artículo 1o.-** La presente ley será aplicada por los juzgados del arrendamiento inmobiliario, respecto de las controversias que surjan en materia de arrendamiento de inmuebles destinados a la habitación, comercio, industria, agricultura o cualquier otro uso, giro o destino permitido por la ley correspondiente.

En lo relativo a Jurisdicciones Voluntarias sobre arrendamiento inmobiliario, son competentes para conocer de ellas estos juzgados.

**Artículo 2o.-** Las disposiciones que conforman ésta ley son de orden público e interés social, por lo tanto son irrenunciables y en consecuencia, cualquier estipulación en contrario constituye nulidad absoluta.

No se podrán comprometer en arbitraje las controversias de arrendamiento inmobiliario.

**Artículo 3o.-** Son de aplicación supletoria a éste cuerpo legal, el Código Civil y de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en cuanto no se opongan sus disposiciones a las normas jurídicas de la presente ley.

### **Título Segundo: Normas sustantivas arrendarias sobre inmuebles.**

#### **Capítulo I: Disposiciones Generales.**

**Artículo 4o.-** Hay arrendamiento inmobiliario cuando se celebra el contrato en virtud del cual arrendador y arrendatario asumen obligaciones y derechos recíprocos, que son establecidos por los contratantes y complementados imperativamente por ésta ley, en algunos casos; sobre un inmueble que el primero transmite en forma temporal y onerosa, para que éste último lo utilice de acuerdo a lo pactado o a la naturaleza del mismo.

**Artículo 5o.-** El arrendamiento puede celebrarse por el tiempo que convengan los contratantes, pero su duración mínima no será menor a dos años forzosos

para el arrendador y potestativos para el arrendatario.

**Artículo 6o.-** Pueden dar y recibir en arrendamiento los que cuenten con la capacidad para contratar, de acuerdo a lo establecido por la legislación civil.

**Artículo 7o.-** El que no fuere dueño del inmueble podrá arrendarlo si tiene la facultad para celebrar el contrato, por autorización expresa del propietario o por disposición legal.

**Artículo 8o.-** No puede arrendar el copropietario del inmueble sin consentimiento de los otros copropietarios o de la mayoría de ellos.

**Artículo 9o.-** Existe incapacidad legal para recibir en arrendamiento respecto de:

I. Los magistrados, jueces y cualesquiera otros empleados públicos, por sí o por interpósita persona, en los negocios en que intervengan.

II. Los encargados de los establecimientos públicos y los funcionarios y empleados públicos, por sí o por interpósita persona, en relación a los inmuebles que administren.

III. Los terceros ajenos a la relación contractual o subarrendatarios.

**Artículo 10.-** El contrato de arrendamiento debe celebrarse por escrito y por triplicado. Una copia de él permanecerá con el arrendador, otra para el arrendatario y una última deberá de registrarse en la oficina fiscal administrativa que controle los ingresos del arrendador, para efectos de impuestos.

El contrato deberá de contener:

I. Los nombres del arrendador y arrendatario; los datos del fiador solidario.

II. La ubicación del inmueble.

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

IV. El monto de la renta, el lugar de pago de la misma, plenamente especificada la dirección y el día fijado para ello. El arrendatario gozará de cinco días naturales de gracia para el pago de acuerdo al día indicado, sin que por ello incurra en incumplimiento.

V. El monto de la garantía del depósito de un mes de renta.

VI. El destino expreso que se le da al inmueble.

VII. El término del contrato.

VIII. Las obligaciones que los contratantes contraigan adicionalmente y que estén permitidas por la ley.

De faltar alguno o varios elementos señalados, se procederá a interpretar y suplir las omisiones, de una manera integral, de acuerdo al contenido de cláusulas que formen su texto, cuando esto sea posible.

Artículo 11.- La renta o precio del arrendamiento debe de consistir en una suma de dinero cierta y determinada, fijada en moneda nacional en inmuebles habitacionales y agrícolas; respecto de todos los demás destinos en cualquier otra especie cierta y determinada.

Artículo 12.- Si el mismo inmueble se ha dado en arrendamiento separadamente a dos o más personas y por el mismo tiempo, prevalecerá el arrendamiento primero en fecha, si no fuere posible verificar tal prioridad, valdrá el arrendamiento del que tiene en posesión el inmueble.

Artículo 13.- Si durante la vigencia del contrato se verificare la transmisión de la propiedad a un tercero, el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato. El arrendatario tiene la obligación de pagar las rentas al nuevo propietario, una vez que haya sido notificado judicialmente o por notario, de tal enajenación.

Artículo 14.- El arrendamiento no termina por muerte de uno de los contratantes o de ambos.

Artículo 15.- Los arrendamientos de bienes del dominio público del Estado estarán sujetos a las disposiciones del Derecho administrativo.

Capítulo II: De las obligaciones del arrendador, que constituyen derechos del arrendatario.

Artículo 16.- El arrendador esta obligado, aunque no haya pacto expreso a:

I. Entregar el inmueble arrendado, en estado de servir para el uso convenido o de acuerdo a la naturaleza del mismo, con las condiciones de higiene y salubridad idóneas para tal fin.

II. Realizar las reparaciones necesarias urgentes o indispensables, derivadas de defectos o vicios ocultos del inmueble o de sus instalaciones o accesorios.

III. Garantizar el uso y goce pacífico del inmueble, por todo el tiempo del contrato.

IV. Responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario, consecuencia de los defectos o vicios ocultos del inmueble.

V. Responder de los daños y perjuicios sufridos por el arrendatario, como consecuencia de la evicción.

VI. Entregar el inmueble en el tiempo convenido o luego que el arrendatario se lo requiera.

VII. Conservar el inmueble en su estructura con que lo entregó, salvo que acredite la necesidad de modificaciones.

VIII. Pagar las mejoras hechas por el arrendatario, si lo autorizó para ello.

IX. A no rehusar como fiador del arrendatario, a una persona que reúna los requisitos establecidos por la legislación civil para tal calidad.

X. A no convenir la prohibición en que en el inmueble arrendado no habiten menores de edad o enfermos no contagiosos y dependientes del arrendatario.

XI. Reducir la renta en forma proporcional al arrendatario, para el caso de que se le prive temporalmente en forma parcial, del uso y goce del inmueble, en virtud de caso fortuito o fuerza mayor.

XII. Promover la rescisión del contrato, cuando la mayoría de los arrendatarios, con causa justificada, requieran de él la rescisión de la relación contractual, respecto de alguno o algunos arrendatarios que utilizan para su provecho la porción arrendada correspondiente en forma autónoma.

XIII. Reconocer con derechos preferenciales en la titularidad del contrato de arrendamiento del arrendatario finado, a los ascendientes, cónyuge, concubina, concubinario, descendientes, parientes colaterales, de éste; o cualesquiera otras personas, siempre y cuando hubieren habitado real y permanentemente el inmueble en vida del arrendatario.

XIV. Otorgar las consecuencias legales de los derechos de prórroga, de preferencia en el nuevo arrendamiento y de preferencia en la compra del inmueble, a favor del arrendatario, siempre y cuando cumpla con los requisitos establecidos en ésta ley, respecto del ejercicio de tales derechos.

XV. Aumentar el monto de la renta anualmente hasta en un diez por ciento respecto del año anterior, para cada uno de los años prorrogados, cuando el inmueble se destine a habitación; en un veinte por ciento para los rústicos o agrícolas; para los destinados a cualquier otro giro o uso hasta en un

treinta por ciento.

**Capítulo III:** De las obligaciones del arrendatario, que constituyen derechos del arrendador.

**Artículo 17.-** El arrendatario esta obligado, aunque no haya pacto expreso a:

I. Pagar mensualmente la renta en el lugar y tiempo convenidos, desde el día que recibió el inmueble y hasta el día que entregue el mismo. Respecto de inmuebles destinados a la agricultura la renta podrá convenirse para su pago en forma semestral.

II. Utilizar el inmueble solamente para el destino convenido o respecto de la naturaleza del mismo.

III. Poner en conocimiento del arrendador, a la brevedad posible, la necesidad de las reparaciones indispensables, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que su omisión cause.

IV. Poner en conocimiento del arrendador, en el más breve plazo posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o abiertamente prepare, respecto del inmueble arrendado; so pena de pagar los daños y perjuicios que cause con su omisión. Lo dispuesto en éste numeral no priva al arrendatario del derecho de defender su posesión derivada en contra de perturbadores de hecho.

V. Realizar las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia, que regularmente son causados por las personas que habitan el inmueble arrendado. Su incumplimiento no constituye causa rescisoria.

VI. Responder de los daños que el inmueble sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, amigos, sirvientes o cualesquiera otras personas que haya autorizado para ingresar al mismo o a las áreas comunes del mismo.

VII. El arrendatario que va a establecer un giro mercantil o industrial peligroso, tiene obligación de asegurar dicho inmueble contra el riesgo probable que origine el ejercicio de tal actividad. El seguro se extenderá a beneficio también del arrendador.

VIII. Responder del incendio del inmueble arrendado, en los mismos términos del numeral VI, a no ser que provenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicios de construcción, lo cual deberá de acreditar. La responsabilidad se presenta en forma total cuando sólo un arrendatario ocupa el inmueble y parcial cuando

los responsables sean varios arrendatarios, esto se aplica al arrendador en el caso de que habite parcialmente el inmueble y su responsabilidad se acredite.

IX. No puede sin consentimiento expreso del arrendador, variar la forma del inmueble arrendado.

X. No puede subarrendar en todo o en parte, ni ceder sus derechos arrendatarios.

XI. Debe ofrecer fiador solidario para el caso de que incumpla obligaciones apreciables pecuniariamente.

XII. Ofrecer un depósito de un mes del monto de la renta, el que se ajustará cada año, con la finalidad de cubrir los daños derivados del uso habitual del inmueble, en el caso de que existan y fueren originados por el arrendatario o sus dependientes.

XIII. Restituir el inmueble arrendado al terminar el arrendamiento, tal como lo recibió, so pena del pago de daños y perjuicios que le hubiere causado.

**Capítulo IV:** De los derechos de prórroga, preferencia en el nuevo arrendamiento y de preferencia en la compra del inmueble arrendado, a favor del arrendatario.

**Artículo 18.-** El arrendatario si se encuentra al corriente en el pago de las rentas, podrá solicitar judicialmente que se le prorrogue hasta por dos años más la duración del arrendamiento, tal pedimento deberá realizarlo hasta antes del vencimiento del mismo y estar conforme en el incremento legal a la renta.

**Artículo 19.-** En los arrendamientos que han durado cuatro años y el arrendatario se encuentre al corriente en el pago de las rentas, tiene derecho, a que en igualdad de condiciones, se le prefiera respecto de otro interesado en el nuevo arrendamiento, con un aumento en la renta de veinticinco por ciento si es inmueble habitacional, treinta y cinco por ciento si es rústico y de cuarenta y cinco por ciento para cualquier otro destino.

**Artículo 20.-** El ejercicio del derecho de preferencia en la compra del inmueble a favor del arrendatario, se sujetará a las siguientes reglas:

I. En todos los casos el propietario deberá dar aviso por la vía de Jurisdicción Voluntaria, al arrendatario, su deseo de vender el inmueble, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la compra-venta.

II. El o los arrendatarios dispondrán de diez días hábiles para notificar al

arrendador su deseo de adquirir el inmueble arrendado, en los términos y condiciones de la oferta. Se tendrá por perdido el derecho del presunto comprador cuando su aceptación no sea lisa y llana.

III. En caso de que el propietario cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial estará obligado a dar un nuevo aviso al arrendatario, quien a partir de la notificación dispondrá de un nuevo plazo de diez días.

**Capítulo V: Del modo de terminar el arrendamiento.**

**Artículo 21.-** El arrendamiento puede terminar sólo por las siguientes causas:

I. Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato, prórroga o derecho de preferencia en el nuevo arrendamiento.

II. Por convenio judicial o por disposición legal.

III. Por nulidad.

IV. Por rescisión.

V. Por pérdida o destrucción total del inmueble arrendado, por caso fortuito o fuerza mayor.

VI. Por evicción.

VII. Por confusión.

VIII. Por expropiación del inmueble.

**Artículo 22.-** El arrendador y el arrendatario pueden demandar la rescisión del contrato por incumplimiento de alguna obligación pactada o señalada por la ley.

**Artículo 23.-** Después de terminado el arrendamiento o su prórroga, si la hubo, continúa el arrendatario sin oposición en el uso y goce del inmueble, se convertirá a tiempo indeterminado en su duración. La oposición en la continuación del arrendamiento la deberá de ejercer el arrendador dentro de los diez días naturales posteriores al vencimiento del contrato, a través de la acción judicial correspondiente.

**Artículo 24.-** Todos los arrendamientos inmobiliarios que adquieran la calidad de duración indeterminada, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso judicial a la otra, dado con dos meses de anticipación para inmuebles destinados a la habitación o giro comercial; con un año respecto de los rústicos o agrícolas y los utilizados para el ejercicio de una actividad industrial.

**Artículo 25.-** Si el inmueble dado en arrendamiento fuere enajenado

judicialmente, el contrato de arrendamiento subsistirá, a menos que aparezca que se celebró dentro de los sesenta días naturales anteriores al secuestro del inmueble, en cuyo caso el arrendamiento puede darse por terminado.

**Artículo 26.-** Si la transmisión de la propiedad se hiciera por causa de utilidad pública, el contrato se dará por terminado sin declaración judicial alguna, pero el propietario, arrendador y arrendatario, deberán de ser indemnizados por el expropiador, conforme a lo que establezca la ley respectiva.

**Artículo 27.-** El arrendatario excepcionalmente puede dar por terminado el arrendamiento al término del primer año, previo aviso al arrendador con dos meses de anticipación, disposición que no es aplicable respecto de inmuebles con destino agrícola o industrial.

**Título Tercero:** Normas adjetivas o procedimentales relativas al arrendamiento inmobiliario.

**Capítulo Unico:** Del procedimiento aplicable a las controversias sobre arrendamiento inmobiliario.

**Artículo 28.-** Para el ejercicio de cualesquiera de las acciones arrendarias deberá de exhibirse con la demanda el contrato de arrendamiento o el documento que acredite el procedimiento de medios preparatorios a juicio, los cuales legitiman el accionar procesal de los litigantes.

**Artículo 29.-** La demanda deberá contener los elementos indicados por el Código Procesal Civil, una vez admitida ésta, con los documentos y copias exhibidos, se correrá traslado de ella a la parte demandada, emplazándola a juicio, para que la conteste dentro del plazo de cinco días hábiles.

**Artículo 30.-** El demandado formulará la contestación en los términos prevenidos para el juicio ordinario civil. Si opusiere excepciones se dará vista con ellas al actor, para que ofrezca las pruebas que considere oportunas.

En los casos de que el demandado oponga reconvenición, se correrá traslado con ella al actor, a fin que la conteste en un plazo de cinco días hábiles.

En el caso de que el arrendatario no conteste la demanda o la

reconvención, se entenderá en uno y en otro caso negados los hechos.

**Artículo 31.-** Una vez contestada la demanda, excepciones y en su caso la reconvención, el juez mandará a recibir el litigio a prueba por el plazo de cinco días hábiles para su ofrecimiento.

Para el ofrecimiento, admisión, preparación, y desahogo de pruebas, se seguirán las reglas establecidas para el juicio ordinario civil.

**Artículo 32.-** Concluido el período de ofrecimiento de pruebas, el juez procederá a dictar auto admisorio de las mismas, si es que se ofrecieron; en el mismo señalará día y hora para la celebración de la audiencia de conciliación, desahogo de pruebas y alegatos.

**Artículo 33.-** En la audiencia indicada, el juez examinará las cuestiones relativas a la depuración del procedimiento, posteriormente procederá a procurar la conciliación, escuchando las pretensiones de las partes y proponiendo alternativas de solución al litigio. Si se obtiene acuerdo de los contendientes se celebrará el convenio respectivo, que si reúne los requisitos de ley, será aprobado por el juez y tendrá el carácter de cosa juzgada.

En caso de desacuerdo entre las partes, se procederá al desarrollo del desahogo de las probanzas que se encuentren preparadas.

El juez pronunciará su sentencia de manera breve, concisa y congruente, dentro de los veinte días hábiles siguientes a la celebración de la audiencia.

**Artículo 34.-** La sentencia definitiva admitirá apelación en ambos efectos. Para la interposición y substanciación de los recursos ordinarios impugnativos, son aplicables las reglas del juicio ordinario civil.

**Artículo 35.-** Los incidentes no suspenderán el procedimiento, se substanciarán en los términos del artículo 88 del Código de Procedimientos Civiles; pero la resolución deberá de pronunciarse dentro de los diez días hábiles siguientes a la audiencia incidental.

**Artículo 36.-** Deberá de ser notificado personalmente el auto que decreta la ejecución de la sentencia; si fuere respecto de lanzamiento, no se llevará a cabo éste si no pasados treinta días naturales de haberse notificado tal imperativo.

**Artículo 37.-** La diligencia de lanzamiento se entenderá con el ejecutado o en su defecto con cualquier persona de la familia, doméstico o portero,

pudiéndose romper las cerraduras de la puerta si fuere necesario.

Los muebles u objetos que en el inmueble se encuentren, si no hubiere persona de la familia del arrendatario que los recoja u otra autorizada para ello, se remitirán por inventario a la demarcación delegacional política correspondiente, para que designe local para su resguardo, dejándose constancia en autos.

**Artículo 38.-** Para el ejercicio del derecho tendiente a exigir el pago de las rentas vencidas y las que se sigan venciendo, se podrá promover en forma de procedimiento autónomo o a través de la vía incidental, para el caso de que exista procedimiento principal sobre alguna otra acción.

La acción anteriormente indicada es procedente en los casos de falta de pago en las rentas de dos o más de ellas; sujetándose a las siguientes reglas: I. Presentada la demanda o el incidente correspondiente, dictará auto admisorio secreto el juez, mandando requerir al arrendatario para que en el acto de la diligencia justifique con los recibos correspondientes estar al corriente en el pago de las rentas, no haciéndolo se le embargarán y depositarán bienes suficientes para cubrir las reclamadas.

II. En el mismo acto se le emplazará para que dentro de cinco días hábiles la conteste y ofrezca pruebas; sólo se admitirán las siguientes excepciones, como justificación de la conducta morosa:

a) Impedimento del arrendatario de uso total o parcial del inmueble, por caso fortuito, fuerza mayor o debido a oposición injustificada del uso, por parte del arrendador.

b) Por pérdida total o parcial del inmueble arrendado, en virtud de caso fortuito o fuerza mayor.

c) Por impedimento del uso del inmueble, derivado de evicción.

III. El juez debe desechar de plano las excepciones que no se ofrezcan con sus pruebas.

IV. Son inadmisibles la reconvención y compensación.

V. Admitidas las excepciones, se mandará dar vista con ellas al actor, por tres días hábiles; quien podrá ofrecer las pruebas pertinentes, admitidas de procederá a citar para la audiencia de desahogo de pruebas, alegatos y sentencia. Si no se ofrecen pruebas se citará para resolución.

VI. La sentencia que decrete el remate será apelable en el efecto devolutivo, la que lo niegue será apelable en ambos efectos.

VII. El arrendatario podrá hasta antes del remate que se celebre, librarse de su obligación, cubriendo las rentas adeudadas y el pago de las costas causadas.

VIII. Si en el acto de la diligencia hubiese justificado el arrendatario con los recibos correspondientes, haber hecho el pago de las rentas reclamadas o exhibiere copia sellada por la Oficina Central de Consignaciones o por un juzgado arrendario, de los escritos de ofrecimiento en pago a los que hubiere acompañado los certificados de depósito, recibidos los cuales se dará por terminado el procedimiento.

Si se exhibiere el importe, se mandará entregar al actor sin más trámite y se dará por terminado el procedimiento; en caso de presentarse recibos de pago, se mandará dar vista al actor por tres días hábiles, si no los objeta se dará por concluido el juicio, si los objetare se procederá conforme al procedimiento contencioso establecido por éste artículo.

#### **Artículos Transitorios.**

**Artículo 1o.-** Esta ley comenzará a regir en la fecha señalada en su publicación.

**Artículo 2o.-** Quedan derogadas las disposiciones del Código Civil y de Procedimientos Civiles contrarias a lo que dispone esta ley.

**Artículo 3o.-** La substanciación de los negocios contenciosos que esten pendientes en primera o única instancia al entrar en vigor esta ley, se sujetarán a los códigos anteriores, hasta pronunciarse sentencia.

**Artículo 4o.-** Queda abrogado el Decreto de 24 de Diciembre de 1948 que prorrogó por ministerio de ley los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles.

La renta inicial para estos arrendamientos se fijará:

- a) Para inmuebles habitacionales calculada en el resultado derivado del porcentaje del 20% sobre el ingreso del salario mínimo general vigente en el Distrito Federal en el año en que entre en vigor esta ley, tomado al mes.
- b) En inmuebles de cuya utilización derive una ganancia comercial o los destinados a otro uso que no sea habitacional en un 100% del monto del salario ya indicado.

Inmediatamente después de la abrogación se aplicará lo dispuesto en el artículo 5o. de la presente legislación, por ministerio de ley.

## CONCLUSIONES.

**Primera.-** El Derecho romano, cuyo conjunto de disposiciones legales adquirieron trascendencia en la vida social de los romanos, constituye una de las fuentes más importantes de cultura jurídica; desde su origen hasta la muerte del emperador Justiniano (753 a.C. al año 565 de nuestra era) encontró los cauces adecuados que proyectan su excelente evolución. De ser un ordenamiento riguroso pasó a suavizarse en su adaptación social, debido al contacto de los ciudadanos romanos con los extranjeros que conformaron parte de su sociedad.

El arrendamiento sufrió las modificaciones materiales y formales necesarias a través de los períodos de la Monarquía, República e Imperio, sobresaliendo en su máxima expresión en la época republicana o del Derecho clásico, en ella se expresa, interpreta y se dicta de acuerdo a un orden perfectamente establecido, que cuenta con una interrelación sistemática entre la legislación y los órganos tendientes a la aplicación del mismo.

Por todo esto, pasan a la posteridad las instituciones y disposiciones jurídicas romanas, ellas han influenciado a las legislaciones a nivel mundial y constituyen un elemento histórico y básico de conocimiento.

**Segunda.-** Los cambios socio-políticos que se han dado a través de nuestra historia patria, han conformado las condiciones sociales que deberán ser reglamentadas por el orden jurídico que prevalece en cada época determinada.

Las luchas de conquista, independencia, revolucionaria y de crisis estabilizadora dieron como resultado la difícil tarea de implantar un orden

jurídico efectivo, que no provocará luchas por el poder político y que regulará de un modo específico la solución de la oposición social en su observancia.

Las desigualdades económicas que se sucedieron mostraron la necesidad de legislaciones tendientes a la estructuración de un orden que aminorará los problemas que derivaban como resultado de la existencia de la propiedad privada y de la división del trabajo, los desposeídos se situaban cada vez más en un nivel inferior respecto de la ley.

La vida constitucional encontró poco a poco la evolución necesaria para corregir los problemas del país, pero restó autonomía legislativa, administrativa y judicial a lo que hoy constituye el territorio del Distrito Federal, por esto hemos venido arrastrando legislaciones civiles atrasadas, aún más, debido a la importancia social, económica y política del Distrito Federal a nivel federal, se ha caracterizado por la conjugación de problemas complejos.

Por ende, la caótica situación arrendaria de inmuebles no es novedad, se ha presentado en la historicidad de nuestras leyes, las cuales no han contado con los elementos particulares de índole material, formal y de auxilio gubernamental, a través de programas tendientes a la construcción de inmuebles para arrendamiento, por ello no ha podido aminorarse tal problemática.

**Tercera.-** Los doctrinarios jurídicos han dedicado bastantes páginas a la figura del arrendamiento, pero pocos de ellos han tenido la atención de llevar a cabo a la par un análisis crítico-valorativo de su legislación, para que así los legisladores y lectores cuenten con la opción de calificar la calidad del texto.

A tales letrados les han mantenido al margen, aún a pesar de la opinión

veraz de sus estudios, todo ello debido a que no encajan con los intereses políticos del sistema gubernamental.

Mientras tanto, nuestra legislatura federal lleva a cabo su labor de legislar para el Distrito Federal en forma política y no crea leyes con criterio jurídico, lo que queda comprobado por la incoherencia e ineficacia que guardan en su conjunto las reformas arrendarias de 1985.

Así también, tal Poder Legislativo mantiene vigente el anacrónico Decreto de prórroga indefinida por ministerio de ley con rentas congeladas de 1948, lo que deja en claro el atrazo en los ordenamientos legales y la carencia de capacidad para legislar.

**Cuarta.-** El déficit de inmuebles destinados al arrendamiento en el Distrito Federal se presenta principalmente en materia habitacional, lo que ha dado como resultado una problemática social; los juzgados de lo civil se mostraron incompetentes en el desahogo de la excesiva carga procesal de las controversias arrendarias, por lo tanto, al buscarse una solución se optó por la de índole político, inobservando el aspecto estructural jurídico, de ello se especializó la rama y surgieron los juzgados del arrendamiento inmobiliario a la par de las reformas de 1985, que no vinieron sino a crear normas jurídicas ineficaces, provocando rezago procedimental, todo esto debido a desatinos legislativos, hubo un apartamiento de los elementos materiales y formales mínimos con que debe contar un ordenamiento legal.

**Quinta.-** Es menester realizar una reestructuración del Derecho sustantivo y adjetivo del apartado arrendario, con la finalidad de adecuar la terminología, plasmar situaciones de práctica forense que no contempla y derogar disposiciones que no cuentan con aplicación real sino que conforman un resabio

histórico.

Sexta.- Las legislaciones civiles de toda la República Mexicana están orientadas cada vez más a una tendencia proteccionista de los arrendatarios de inmuebles habitacionales, debido a la incapacidad de sus gobiernos para la complementación de la necesidad de vivienda de los que no cuentan con medios económicos suficientes para adquirirla en propiedad.

Séptima.- Las luchas partidistas por el poder y las falacias de los partidos políticos de oposición, han conducido a que los proyectos de legislación civil y las reformas al ordenamiento establecido, queden reducidas a simples programas de actividades por archivar.

Octava.- La obligación del acrecentamiento en los conocimientos de los legisladores, con la finalidad de la utilización de los términos legales acordes a una técnica y sistematizada jurídica en la creación de la legislación, se convierte en indispensable para su actividad.

La falta de una Legislatura local para el Distrito Federal, que atienda el ámbito de elaboración de leyes para éste exclusivamente, da como resultado la necesidad de encontrar mecanismos u opciones para tal fin, por lo que la Asamblea de Representantes deberá de llevar a cabo su atribución de crear iniciativas de ley y decretos respecto del Distrito Federal, para remitirlas al Congreso de la Unión y se siga el trámite del proceso legislativo.

Así también, se requiere un tercer período ordinario de sesiones de la legislatura federal, en cuyo lapso temporal se tenderá a legislar solamente para el Distrito Federal, previas reformas constitucionales para llevar a cabo tan ambicioso proyecto.

**Novena.-** El Distrito Federal requiere de reformas en el apartado arrendario de inmuebles o la autonomía de éste a través de la creación de una ley especial, que comprenda el sentir de la problemática social, transformado en normas jurídicas, cuyo contenido material sea estructurado con una técnica y sistemática legislativa idóneas, ya que del contenido integral de una legislación depende el mayor o menor número de controversias.

## BIBLIOGRAFIA .

### OBRAS CONSULTADAS:

ARELLANO García, Carlos. Procedimientos Civiles Especiales. 1a. ed. Edit. Porrúa S.A. México. 1987. pp. 459.

BEJARANO Sánchez, Manuel. Obligaciones Civiles. 3a. ed. Edit. Harla S.A. de C.V. México. 1990. pp. 621.

BRAVO Valdés, Beatriz, et al. Primer Curso de Derecho Romano. 11a. ed. Edit. Pax-México. 1985. pp. 329.

BRAVO Valdés, Beatriz, et al. Segundo Curso de Derecho Romano. 2a. ed. 4a. reim. Edit. Pax-México. 1985. pp. 246.

ESQUIVEL Obregón, Toribio. Apuntes para la Historia del Derecho en México. Nueva España: Derecho Privado y Derecho de Transición Tom. III. s.n. ed. Publicidad y Ediciones. México. 1943. pp. 768.

FLORIS Margadant S., Guillermo. Derecho Privado Romano. 6a. ed. Edit. Esfinge S.A. México. 1975. pp. 530.

FLORIS Margadant S., Guillermo. Introducción a la Historia del Derecho Mexicano. 9a. ed. Edit. Esfinge S.A. México. 1990. pp. 285.

GARCIA Maynez, Eduardo. Introducción al Estudio del Derecho. 40a. ed. Edit. Porrúa S.A. México. 1989. pp. 444.

GOMEZ Lara, Cipriano. Derecho Procesal Civil. 5a. ed. Edit. Harla S.A. de C.V. México. 1991. pp. 421.

GUERRA Aguilera, José Carlos. Legislación sobre Arrendamiento y su Jurisprudencia. 3a. ed. Edit. Pac S.A. de C.V. México. 1990. pp. 160.

IGLESIAS, Juan. Derecho Romano. 6a. ed. Edit. Ariel S.A. España. 1979. pp. 752.

MENDIETA y Nuñez, Lucio. El Derecho Precolonial. 3a. ed. Edit. Porrúa S.A. México. 1976. pp. 165.

OVALLE Favela, José. Derecho Procesal Civil. 4a. ed. Edit. Harla S.A. de C.V. México. 1991. pp. 459.

PETIT, Eugéne. Tratado Elemental de Derecho Romano. (Tr. de la 9a. ed. francesa: Dr. José Fernández González) 1a. ed. Editora Nacional S.A. México. 1980. pp. 717.

PINA, Rafael de. Elementos de Derecho Civil Mexicano. Contratos en Particular Vol. IV. 6a. ed. Edit. Porrúa S.A. México. 1986. pp. 387.

PINA, Rafael de, y PINA Vara, Rafael de. Diccionario de Derecho. 14a. ed. Edit. Porrúa S.A. México. 1986. pp. 508.

PORRUA Pérez, Francisco. Teoría del Estado. 11a. ed. Edit. Porrúa S.A. México. 1978. pp. 525.

ROJINA Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano. Contratos Tom. VI. Vol. 1. 5a. ed. Edit. Porrúa S.A. México. 1985. pp. 722.

SANCHEZ Medal, Ramón. De los Contratos Civiles. 11a. ed. Edit. Porrúa S.A. México. 1991. pp. 616.

SERRA Rojas, Andrés. Ciencia Política. 9a. ed. Edit. Porrúa S.A. México. 1988. pp. 798.

TENA Ramírez, Felipe. Derecho Constitucional Mexicano. 18a. ed. Edit. Porrúa S.A. México. 1981. pp. 633.

ZAMORA Y Valencia, Miguel Angel. Contratos Civiles. 3a. ed. Edit. Porrúa S.A. México. 1989. pp. 375.

#### LEGISLACION CONSULTADA:

Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870.

Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1884.

Código Civil del Estado de Aguascalientes.

Código Civil del Estado de Baja California Norte.

Código Civil del Estado de Baja California Sur.

Código Civil del Estado de Campeche.

Código Civil del Estado de Coahuila.

Código Civil del Estado de Colima.

Código Civil del Estado de Chiapas.

Código Civil del Estado de Chihuahua.

Código Civil del Distrito Federal.

Código Civil del Estado de Durango.

Código Civil del Estado de México.

Código Civil del Estado de Guanajuato.

Código Civil del Estado de Guerrero.

Código Civil del Estado de Hidalgo.

Código Civil del Estado de Jalisco.

Código Civil del Estado de Michoacán.

Código Civil del Estado de Morelos.

Código Civil del Estado de Nayarit.

Código Civil del Estado de Nuevo León.

Código Civil del Estado de Oaxaca.

Código Civil del Estado de Puebla.

Código Civil del Estado de Querétaro.

Código Civil del Estado de Quintana Roo.

Código Civil del Estado de San Luis Potosí.

Código Civil del Estado de Sinaloa.

Código Civil del Estado de Sonora.

Código Civil del Estado de Tabasco.

Código Civil del Estado de Tamaulipas.

Código Civil del Estado de Tlaxcala.

Código Civil del Estado de Veracruz.

Código Civil del Estado de Yucatán.

Código Civil del Estado de Zacatecas.

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y el Territorio de la Baja California de 1872.

Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1884.

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Ley del Impuesto al Valor Agregado.

Ley del Impuesto sobre la Renta.

Ley del Notariado para el Distrito Federal.

Ley Federal de Protección al Consumidor.

Ley Federal de Vivienda.

Ley Orgánica de la Asamblea de Representantes del Distrito Federal.

Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal.

#### OBRAS HEMEROGRAFICAS CONSULTADAS.

XI Censo General de Población y Vivienda 1990. Distrito Federal. Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática. Aguascalientes. México. 1991. pp. 408.

Mínimos de Bienestar para la Vivienda. Consideraciones Generales. Lic. Cristina Hinojosa Pérez López. Universidad Iberoamericana. México. 1982. pp. 33.

Revista del Consumidor Número 155. Instituto Nacional del Consumidor. Enero de 1990. México. pp. 63.

Revista del Consumidor Número 168. Instituto Nacional del Consumidor. Febrero de 1991. México. pp. 64.