

628
res.



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO**

FACULTAD DE DERECHO

**ANALISIS SOCIOJURIDICO SOBRE EL PROBLEMA
DEL ARRENDAMIENTO DE CASA HABITACION
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 :

PATRICIA ELIZABETH MONDRAGON VAZQUEZ

Asesor de Tesis: Lic. José Antonio Almazán Alaníz

México, D. F.

1993

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

INDICE

	PAGINA
INTRODUCCION.....	I

CAPITULO PRIMERO

NOCIONES GENERALES

1. LA SOCIOLOGIA	1
2. OBJETO Y FINES	5
3. LA SOCIOLOGIA JURIDICA	10
4. LA SOCIOLOGIA URBANA Y CARACTERISTICAS	15
5. ANTECEDENTES	20
6. EL ARRENDAMIENTO	28

CAPITULO SEGUNDO

OBLIGACIONES DE LAS PARTES Y TERMINACION DEL CONTRATO

2.1. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR	35
2.2. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO	45

2.3. LA TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.	49
2.4. LA TACITA RECONDUCCION	51

CAPITULO TERCERO

REPERCUSIONES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN RELACION CON EL DERECHO DE LA VIVIENDA

3.1. CARACTER SOCIAL	53
3.2. CARACTER ECONOMICO	62
3.3. CARACTER POLITICO	63

CAPITULO CUARTO

MARCO JURIDICO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

4.1. EL CODIGO CIVIL Y EL ARRENDAMIENTO DE CASA HABITACION	68
4.2. DECRETO DE RENTAS CONGELADAS	90
4.3. DECRETO QUE ABROGA EL DIVERSO QUE PRORROGA LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LAS CASAS O LOCALES QUE SE CITAN	94
4.4. LAS CONTROVERSIAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A HABITACION EN	

EL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES	98
4.5. LA LEY DE PROTECCION AL CONSUMIDOR Y EL ARRENDAMIENTO	122
4.6. CALIDAD ECONOMICA DE ARRENDADORES Y DE ARRENDATARIOS EN NUESTRO AMBITO SOCIAL	131
CONCLUSIONES	134
BIBLIOGRAFIA Y LEGISLACION CONSULTADA	143

INTRODUCCION

En la década de los ochenta, un problema que venía presentándose ya durante varios años, repentinamente empezó a crecer a niveles desproporcionados, debido a los conflictos entre los caseros y los inquilinos, rencilla, añeja que llegó a su límite; volviéndose un verdadero conflicto social dada la dinámica de grupo que presentan en cuanto a este problema de la vivienda, creciendo en forma desproporcionada, trayendo con siglo consecuencias sociológicas de suma importancia.

Como consecuencia del problema entre los propietarios de inmuebles y sus habitantes, los tribunales de justicia del fuero común en el Distrito Federal, se vieron saturados por controversias suscitadas entre arrendadores y arrendatarios de bienes inmuebles.

Tal fue el crecimiento de este tipo de juicios, que llevaron a las autoridades a través de diversas reformas y adiciones a la Ley, a crear artículos expresos que trataran de solucionar tales conflictos.

Estas reformas y adiciones a la Ley, fueron en el sentido de crear juzgados especializados en la materia de Arrendamiento Inmobiliario, tratando con esto dar una respuesta a los grandes conflictos que se presentaban entre estos sectores de la población

Pero estos tribunales contra lo esperado han tenido un crecimiento inesperado y desproporcionado, ya que en tan sólo cinco años, han llegado a un número de cuarenta; y ante la insuficiencia de estos se decidió crear una Dirección especializada en esta materia, misma que dependería de la Procuraduría Federal del Protección al Consumidor.

Este tipo de controversias por su volumen y características acaparan gran parte del esfuerzo del Estado para impartir justicias y solucionar los conflictos entre los particulares, y ante la insuficiencia que han tenido las medidas adoptadas para intentar resolver el problema que se plantea, se hacen necesarios estudios tendientes a analizar los sistemas actuales, para determinar la idoneidad y eficacia de estos, a la luz de las necesidades de la población.

Es del conocimiento popular, que el buen o mal manejo que se le den a este tipo de controversias, no sólo afectan al ámbito judicial, sino que su trascendencia llega a repercutir en aspectos sociales, económicos y políticos de la sociedad.

Si tomamos en cuenta, que el arrendamiento inmobiliario es una alternativa de inversión, se debe proporcionar a los inversionistas potenciales, facilidades fiscales, administrativas y procesales que aumenten el grado de seguridad, rentabilidad y actualizando las disposiciones normativas vigentes.

Se debe de considerar el impacto que trae aparejado el control de los alquileres, para así poder estimular la producción de vivienda en arrendamiento y la conservación de las ya existentes; promover y adecuar lo relativo a los precios de arrendamiento, la duración y prórroga de los contratos, tomando en cuenta las condiciones de la oferta y la demanda.

En razón de lo anterior creo necesario el profundizar, por medio de un estudio serio, sobre la forma en que la Ley,

pretende resolver los conflictos que se presentan en la materia del arrendamiento inmobiliario de fincas urbanas destinadas a la habitación, se trata de reflexionar, sobre si la forma que el legislador ha ocurrido, es la correcta, si esta cumple sus objetivos y si realmente se ha creado una vía especial en función de la materia, este trabajo, se propone llevar la siguiente metodología y metas:

1. Hacer referencia a ciertos conceptos sociológicos, así como lo referente a los antecedentes del contrato de Arrendamiento Inmobiliario para Casa Habitación y su regulación actual;

2. Resaltar las disposiciones jurídicas que regulan dicho contrato en su marco jurídico;

3. Destacar las repercusiones de tipo social, económico y político que trae aparejado este contrato;

4. Analizar su regulación dentro del Código Civil y Código de Procedimientos Civiles; como el Decreto de Rentas Congeladas, y por último la competencia que tienen la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor y la calidad económica de arrendadores y arrendatarios.

CAPITULO PRIMERO

NOCIONES GENERALES

Para dar inicio a este capítulo es necesario mencionar ciertos conceptos de sociología, dado que es un problema de carácter social el análisis del presente trabajo, lo cual permitirá al lector un mejor entendimiento del presente análisis.

1.- La Sociología.- La palabra sociología fue creada por Augusto Comte. Significa "Tratado o estudio de los fenómenos sociales, tratado de las sociedades". Sus elementos etimológicos proceden de dos lenguas diversas: del latín socius (sociedad) y del griego logos (discurso, tratado). Por lo tanto etimológicamente significa "Tratado de las Sociedades". (1)

Para algunos autores la sociología es "la ciencia que se aplica al estudio de los fenómenos de la convivencia humana";

(1) SENIOR, ALBERTO F. Sociología.
11a. ed. Ed. Porrúa S.A. México. 1990. pág. 9.

otros la definen como "la ciencia que se dirige a la investigación de los agrupamientos humanos"; así otros autores señalan "que estudia los fenómenos colectivos".

Para Comte la sociología consiste "en el estudio de los fenómenos de las correlaciones que se establecen entre los hombres". Para Spencer es "la ciencia de lo super-orgánico". Según Gabriel Tarde es "la ciencia que estudia los fenómenos intersíquicos".

Para Emilio Durkheim es "la ciencia que tiene por objeto el estudio de los hechos sociales".

Para Max Weber es "la ciencia que se propone entender el obrar social interpretando su sentido y mediante ello explicar causalmente su desarrollo y sus efectos" (2)

De lo anterior, podemos concluir que es el estudio científico de los seres humanos en sus relaciones unos con otros.

(2) *Idem.* pag. 10.

Las diversas definiciones de Sociología parten de los siguientes puntos de vista:

1. Definiciones que subrayan los aspectos diacrónicos del estudio sociológico;

a. Ciencia de la evolución social. Spencer.

b. La ciencia del movimiento necesario y continuo de la humanidad. Comte.

c. Ciencia que pretende entender, interpretándola, la acción social, para de esta manera explicarla causalmente en su desarrollo y efectos. Entendiendo por acción, toda la conducta humana en cualquier sentido que se manifieste, y por acción social, toda conducta humana referente a la conducta humana de otros. Max Weber. (3)

2. Definiciones que giran alrededor de los aspectos sincrónicos, formales y ahistóricos del estudio sociológico:

a. Es el estudio de las interacciones humanas y de sus condiciones y consecuencias. M. Ginsberg.

b. La Sociología es el estudio de la estructura social. Melver.

(3) GOMEZJARA, Francisco A. Sociología
17a. ed. Ed. Porrúa S.A. México. 1987. págs. 11 y 12.

c. Es una ciencia social especial que estudia la conducta interhumana en los procesos de asociación y disociación, en cuanto tales. Von Wiese.

3. Definiciones basadas en una concepción dialéctica de la realidad social; es decir que toman en cuenta los aspectos históricos y estructurales: dinámica y estática, diacronía y sincronía, desde una perspectiva histórica dialéctica:

a. La Sociología es la ciencia que estudia las diferentes formas de organización social y de las relaciones e instituciones sociales ahí surgidas, con la finalidad de elaborar las leyes del desarrollo social. Gomezjara (4)

Esta última definición engloba los tres aspectos fundamentales de la Sociología moderna:

- Estudia las organizaciones, las relaciones y las instituciones sociales como un todo integrado dentro de la sociedad;

- A través del desarrollo histórico, es decir, concibe a la sociedad en forma dinámica, y;

- Al encontrar la esencia de cada una de las formaciones históricas puede elaborar las leyes que rigen el proceso social, lo que da por resultado que se proyecte la Sociología como una ciencia aplicada que puede dirigir el cambio social.

(4) *Idem.* pag. 12.

Podemos ver que en cada una de las anteriores definiciones se aíslan los aspectos del desarrollo social (diacrónicos); elementos estructurales (sincrónicos), que componen la sociedad.

2.- Objeto y Fines.- En cuanto al objeto de la Sociología, podemos señalar lo siguiente:

Su objeto tácitamente es el hombre y la sociedad. Esto lo podemos fundar en que ya que el hombre es un animal social, aunque esto no necesariamente supone la existencia de un instinto social congénito, en la especie como tal instinto, pero es indudable que el hombre como otros animales tiene características biológicas que le imponen la necesidad de vivir en sociedad, al principio como paciente desvalido cuya supervivencia es imposible sin la ayuda de los agentes del grupo de que entra a formar parte; después cuando puede valerse por sí mismo, por las ventajas de la cooperación a que inconcientemente se acostumbra, de este modo se desarrollan y engendran paulatinamente los hábitos de convivencia que han convertido al hombre en el ser social por autonomasia.

Se ha dicho que el hombre es el objeto de estudio más interesante para los hombres, asimismo el estudio adecuado del hombre supone el de la sociedad en que vive.

Por lo tanto la sociedad ha venido a ser el medio natural del hombre y fuera de ella sólo puede vivir un animal o un Dios.

Es necesario a la vez señalar, qué es sociedad, ya que ésta, es objeto de la Sociología. Al respecto podemos decir que la sociedad es una clase de agrupación humana permanente, que tiene una cultura definida, un sentimiento y una conciencia más o menos vivos de los vínculos que unen a sus miembros en la coparticipación de intereses, actitudes, criterios de valor, etc. (5)

Hankins define a la Sociedad como "cualquier grupo humano relativamente permanente capaz de subsistir en un medio físico, dado y con cierto grado de organización que asegura su perpetuación biológica y el mantenimiento de una cultura, y que posee, además una determinada conciencia de su unidad espiritual o histórica". (6)

(5) NODARSE, José, J. *Elementos de Sociología*
22a. ed. Ed. Grupo Editorial Sayrols
México. 1987. pag. 3.

(6) *Idem.* pág. 3.

Ahora bien la Sociología toma como objeto central de estudio el hecho de las relaciones humanas; todo lo que contribuye a la asociación humana o deriva de ella, es materia de estudio para la sociología.

De acuerdo a Gomezjara el objeto de la Sociología consiste en explicar y transformar las condiciones sociales contemporáneas, no importa que se investiguen sociedades antiguas, ya que dicho estudio se realiza desde una perspectiva y en función del presente, para explicarse la problemática actual. Dicho objetivo alcanza su realización a través de cuatro formas: a) a través de generalizaciones y elaboración de leyes sociales; b) mediante las clasificaciones; c) por medio de las conceptualizaciones y d) a través de las teorías explicativas. (7)

Estas cuatro formas de que se vale la Sociología para llegar a su objetivo consisten en lo siguiente:

a) Las generalizaciones son de seis tipos:

- Correlaciones empíricas entre hechos sociales, por ejemplo vida urbana e índice de divorcios;

(7) GOMEZJARA, Francisco A. Op. Cit. pág. 16.

- Correlaciones entre cambios de instituciones concretas y efectos en otras instituciones; cambio en la estructura de clases y cambios en la vida familiar;

- Generalizaciones que afirman la reaparición rítmica de fases de diverso tipo; las etapas del desarrollo económico de Bucher;

- Las leyes del desarrollo social, la ley de las tres etapas de Comte, o las leyes de la Sociología marxista sobre el papel determinante del modo de producción en el desarrollo de la sociedad;

- Las leyes que establecen las implicaciones concretas y particulares del medio ambiente socioeconómico y la conducta humana: algunas leyes de la teoría económica.

b) Las clasificaciones pueden dividirse a su vez en:

- Esquemas de clasificación social global, como la clasificación de las sociedades de Comte;

- Esquemas de clasificación de sociedades contemporáneas: Weber señala tres tipos de autoridad: tradicional, carismática, y burocrática;

- Esquemas de clasificación microsociales: grupos personales, impersonales, primarios, secundarios, grupos y cuasigrupos, de Simmel.

c) Las conceptualizaciones tienen la misión de distinguir diversas clases de hechos sociales hasta el momento considerados parte de otros hechos: los conceptos los distinguen y centran su atención en ellos. De esta manera los conceptos sirven como descripciones abreviadas de los hechos sociales y como instrumento para el análisis de la realidad.

d) Las teorías explicativas. Dentro de la Sociología existen dos grandes campos respecto a estas teorías de los acontecimientos sociales: la teoría marxista que sostiene una explicación causal histórica y la teoría funcionalista que se reduce a describir la sociedad en forma ahistórica e inerte, carente de movimiento, pues considera a las transformaciones sociales como desviaciones o trastornos accidentales y en donde cada una de las partes componentes de la sociedad mantiene una cierta autonomía.

En términos generales podemos afirmar que los modelos teóricos tienen el propósito de explicar, interpretar y predecir tanto la estructura y el funcionamiento de la sociedad.

En cuanto a los fines de la Sociología, podemos decir que son los estudios que realizan los sociólogos para ayudar al legislador a entender la realidad.

Uno de sus fines es estudiar el comportamiento e interacción de grupos: localizan su origen y siguen su desarrollo, y analizan la influencia de las actividades de grupo en los miembros individuales.

Otro de sus fines es desarrollar un cuerpo de conocimientos verificables y organizados, basándose en la investigación científica. De acuerdo a varios autores los fines son recoger, organizar y clasificar datos objetivos y derivar de ellos teorías sociales válidas. (8)

Su finalidad es descubrir en que forma un grupo es afectado por las diversas costumbres, tradiciones y valores que emergen de la vida de grupo.

3.- La Sociología Jurídica.-La Sociología jurídica de acuerdo al autor mexicano René Barragán, el objeto de esta ciencia consiste en el establecimiento de las conexiones que

(8) HORTON, Paul B.- *Chester L. Hut. Sociología*
6a. ed. Ed. Mc Graw Hill México 1984. pág.15.

están presentes siempre ante el Derecho y los demás fenómenos sociales por lo que toca a los problemas de la mencionada disciplina. (9)

Por su parte el autor francés Gurvith la define: "como el estudio de la plenitud de la realidad social del Derecho, que pone los géneros, los ordenamientos y los sistemas del derecho, así como sus formas de comprobación y de expresión en correlaciones funcionales con los tipos de cuadros sociales apropiados, investiga al mismo tiempo, las variaciones de la importancia del Derecho, la fluctuación de sus técnicas y doctrinas, el papel diversificado de los grupos de juristas, y finalmente, las regularidades tendenciales de la génesis del Derecho y de los factores de éste en el interior de las estructuras sociales, globales y particulares". (10)

Ahora bien podemos decir respecto a la Sociología Jurídica que esta describe sistemas de Derecho, sistemas jurídicos y estructuras de Derecho, describe las funciones que el fenómeno jurídico presenta en la sociedad, es el principal sistema de legitimación social, es un mecanismo de resolución de conflictos, tiene la función de la planeación social.

-
- (9) AZUARA PEREZ, Leandro. *Sociología*
11a. ed. Ed. Porrúa S.A. México, 1991. pág. 256.
- (10) SANCHEZ AZCONA, Jorge. *Introducción a la Sociología*.
4a. ed. Ed. Porrúa S.A. México. 1976. pág. 112.

Desde el punto de vista sociológico el Derecho es "el conjunto de normas que de hecho, regulan la conducta de las personas, amparadas en la existencia de un cuadro coactivo".(11)

Por su parte Max Weber en cuanto a la Sociología Jurídica señala que dentro del ámbito social hay diferentes normas que regulan la conducta de las personas, las cuales él cataloga de la siguiente manera:

a) Uso.- es la conducta que de hecho se realiza en una colectividad, como consecuencia de una imitación irreflexiva; el uso se acepta por su sola práctica.

b) Uso determinado por una situación de intereses.- esta conducta es motivada racionalmente con arreglos afines, los sujetos actúan en tal forma, porque así conviene a sus intereses, actúan esperando el mismo comportamiento de las demás personas, porque éstas se encuentran en la misma situación de conveniencia personal.

c) La Costumbre.- es la conducta que de hecho se realiza, cuando está fundada en un gran arraigo; esta es un acto meramente voluntario, es un uso restringido.

(11) *Idem.* pág. 272.

d) Orden Legítimo,- es la conducta que se orienta por un conjunto de normas que se aceptan como válidas, dichas normas se consideran obligatorias por el consensu social.

Sociológicamente, la validez de un orden está fundada no sólo en el cumplimiento de hecho de una determinada conducta, sino además en el sentido de obligatoriedad del mismo, su validez será relativa.

De lo anterior podemos deducir que para el sociólogo no rige el mismo criterio que para el jurista, en cuanto a la validez de un orden, pues la Sociología acepta la existencia no sólo de varios órdenes, sino incluso de aquellos que se oponen.

Así un orden legítimo puede fundar su legitimidad: a) en forma interna y b) por consecuencias externas. A su vez el primer caso se puede presentar como consecuencia de sentimientos y creencia en ciertos valores. Y el segundo caso se puede presentar como resultado de la presión social que se deriva de las personas que creen en la legitimidad de este orden. Y como resultado de la existencia de un cuadro coactivo, este es el establecimiento permanente de una o varias personas, cuya misión es hacer cumplir este orden, incluso por medio de la fuerza.

Cabe señalar que jurídicamente hablando el Derecho es "el sentido normativo lógicamente correcto que debe corresponder a una formación verbal que se presenta como norma jurídica", de modo que aquí se estudia el deber ser, aquello que se considera valioso, y de acuerdo con esas normas se forma un esquema lógicamente estructurado que es llamado orden jurídico.

Dentro de este contexto debemos hablar del Derecho Consuetudinario, el cual es un conjunto de normas obligatorias por consensu, que aunque no se encuentran estatuidas, tienen un aparato coactivo que las respalda, estas normas son verdaderas normas jurídicas. Este Derecho toma más bien como índices, resultados de hecho de la realidad misma, estos son los siguientes:

- La repetición de las conductas, de los miembros que forman una colectividad, aquéllas que de hecho se repiten constantemente convirtiéndose en usos;

- Posteriormente la conducta debe estar orientada por un elemento psicológico, consistente en creer en la obligatoriedad del uso en cuestión;

- Racionalidad de la práctica, las gentes aceptan el uso, creen en su obligatoriedad y por eso lo cumplen.

Así podemos afirmar de todo lo anterior que la Sociología Jurídica va a regular de alguna manera las relaciones sociales, es decir la conducta de la colectividad a través de normas jurídicas que regulen dichas conductas.

De acuerdo a Gomezjara en cuanto a la Sociología y el Derecho, el Derecho es "un hecho social que actúa como una fuerza configurante de las conductas, bien moldeándolas, bien interviniendo en ellas como auxiliar o guía según los intereses y valores de cada sociedad. Existe el derecho civil, penal, laboral, administrativo, internacional, agrario, etc., que viene a normar la manera de comportarse los hombres en tales actividades, es decir, la Sociología estudia el contenido socioeconómico de las normas que el derecho impone a los hombres para su actuación social". (12)

4.- Sociología urbana y características.-En cuanto a ésta Sociología podemos decir que el campo de dicha ciencia concierne a la sociedad y a la vida en pueblos y ciudades.

Dicho lo anterior es necesario hablar del "urbanismo", así podemos ver que se difiere de lo rural, no sólo por estar asociado con la vida en pueblos y ciudades, sino principal--

(12) GOMEZJARA, Francisco A. *Op. cit.* págs 8-9.

mente en los métodos de trabajo, en los hábitos de pensamiento y con respecto a los controles tradicionales, el ritmo de vida y de trabajo es más rápido bajo el urbanismo, es decir es más dinámico, es más dado a la creatividad y a extender su influencia.

Ahora bien en lo que respecta al "urbanismo", de la era moderna, hay que señalar su aumento constante, esto es el de incremento proporcional de la población del mundo que reside en las ciudades, este fenómeno es la manifestación física del modo de vida urbano tan característico del presente y de los muchos problemas que inciden en lo que se ha vuelto sociedad de masas.

Las características del urbanismo podemos enumerarlas de la siguiente manera:

1. Transitoriedad.- el hombre urbanizado se orienta entre la muchedumbre, no se perturba ante el ir y venir de la gente, de aquí que siempre haga nuevas amistades y olvide las antiguas.

2. Superficialidad.- no puede conocer a toda la gente relacionadas con él, y quizá ni tan siquiera las quiera conocer.

3. Influencias estandarizadas que las ciudades irradian.- así el leñador y el agricultor oyen los mismos programas de T.V. y así parece ser una red mediante la cual, la gente tiende a orientarse recíprocamente.

Por lo tanto podemos decir que el "urbanismo" se caracteriza por la capacidad que tiene la gente de proceder en el marco urbano y compartir cierta elevación cultural con otros individuo; es una especie de red comunicativa mediante la cual gente de diversas partes parece entretegerse en un vasto sistema social de personas con caracteres similares y comunes; en tal virtud el urbanismo como modo de vida es un sistema que se vuelve cada vez más complejo. (13)

Resumiendo las características o bien diferencias entre la Sociología urbana y rural enumeremos las siguientes:

- a. Menor o mayor población;
- b. Grado de menor a mayor densidad de población;
- c. Dependencia predominante de la agricultura o de la industria, comercio u otras profesiones;
- d. Diferentes efectos de las ocupaciones rurales y de las urbanas en la configuración de la personalidad;
- e. Relativa autarquía frente a intensa interdependencia;

(13) NELS, Anderson. *Sociología de la Comunidad Urbana*
Ed. Fondo de Cultura Económica. México. 1965. pág. 17.

- f. Relativamente poca división del trabajo frente a una gran diversificación de especializaciones;
- g. Vida relativamente simple frente a vida muy compleja;
- h. Mayor número de relaciones primarias o personales frente a mayor número de relaciones impersonales o funcionales;
- i. Mayor presión colectiva frente a menor control social;
- j. Estructuras estáticas frente a dinamismo, monotonía y regularidad frente a variedad y cambio;
- k. Mayor tolerancia en el ambiente urbano que en el rural;
- l. Permanencia de la población frente a movilidad de ésta;
- m. Angosto horizonte cultural frente a amplias perspectivas;
- n. Rigidez o estabilidad en la estratificación social frente a movilidad vertical;
- o. Tradicionalismo frente a individualismo asociativo;
- p. Sentido conservador frente a sentido progresista;
- q. Sanas costumbres frente a focos y ocasiones de corrupción;
- r. Diverso grado en el sentimiento de comunidad.

Es correcto concluir que en este punto se refiere a los comportamientos y conductas que se realizan en las ciudades o grandes urbes.

La Sociología Urbana de acuerdo a Gomezjara "estudia el proceso de urbanización acaecido en la sociedad contemporánea: aglomeración creciente, impersonalidad y división del trabajo, aumento de especialistas, peritos, funcionarios y burocracia; reducción de los miembros y funciones de la familia y la influencia de todo ello sobre las relaciones sociales y la ecología". (14)

Es importante la Sociología Urbana porque a través de ella nos podemos dar cuenta del aumento paulatino que se presenta de la población de las ciudades urbanizadas propiamente, en las cuales como consecuencia de ese desmedido crecimiento se presenta el problema de la vivienda, por tanto del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación en el Distrito Federal, problema que cada vez es mayor y poco funcionales las medidas que toma el Gobierno al respecto para darle solución.

(14) GOMEZJARA, Francisco A. Op. Cit. pág. 14.

5.- Antecedentes.- El arrendamiento es un contrato en virtud del cual una persona se obliga a conceder el goce y uso temporal de una cosa mediante una retribución en dinero a otra persona. Este contrato tiene su origen en el Derecho Romano cuyo desarrollo y estudio precisaremos a continuación.

En el Derecho Romano ya se empezó a conocer la figura del arrendamiento, dada la gran cantidad de arrendamientos que durante esa época se prestaban.

Así tenemos, que se decía que 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. (15)

En cuanto a su objeto, señalaban que el acuerdo de las partes debe recaer sobre la cosa objeto del arrendamiento y sobre el precio que son elementos esenciales del contrato, sostenían acerca del objeto y del precio los siguientes criterios:

En general el arrendamiento puede tener por objeto cualquier cosa mueble o inmueble, corporal o incorporal, susceptible de figurar en el patrimonio de los particulares.

(15) PETIT, Eugene. *Tratado Elemental de derecho Romano* 6a. ed. Ed. Porrúa S.A. México. 1990. pág. 401

En cuanto al precio del alquiler, éste debe representar los mismos caracteres que el precio de venta. Debe por lo tanto ser cierto, consistir en dinero, si por el disfrute de una cosa se ha prometido una remuneración de otra naturaleza, no hay mas que contrato innominado.

Pero esa figura no se limitaba a su tipo actual, ya que los romanos distinguían dos clases de arrendamiento, de cosas y de servicios.

El Arrendamiento de Cosas, Locatio Rerum; es "la aplicación más importante de este contrato".

El Arrendamiento de Servicios, Locatio Operarum u Operis.

En cuanto a la compraventa y al arrendamiento, establecieron que el contrato de arrendamiento presenta una gran analogía con la venta, ya que es un contrato perfecto por el sólo consentimiento de las partes, de cualquier modo que se manifieste. El escrito y las arras que pueden acompañar al arriendo no son más que medios de prueba.

En cuanto a los servicios, marcaron que hay Locatio Operarum, cuando el locator en lugar de procurar el disfrute

al Conductor de una cosa por la que le debe la merces le presta servicio determinado.

Abundando en esta modalidad del arrendamiento, la locatio operis es cuando el que presta sus servicios recibe de la otra parte tradición de una cosa sobre la que tiene que realizar su trabajo.

El arrendamiento ha sido una figura jurídica que ya desde los inicios del Derecho se ha tenido que regular por la complejidad y diversidad de modalidades que presentaba.

Locatio Conductio.- En Roma, el arriendo de cosas tomó en ciertos casos un carácter especial y se convirtió en un contrato que tenía sus propias reglas, conocido con el nombre de locatio conductio.

La figura jurídica romana de la locatio conductio, es un contrato sinalagmático, nominado, consensual y de buena fe, por el cual una persona se comprometía a darle a otra el goce temporal de una cosa no consumible o bien a ejecutar en lugar de ella un determinado trabajo mediante una retribución periódica en dinero. (16)

(16) FLORIS MARGADANT, Guillermo, *El Derecho Privado Romano* 14a. ed. Ed. Esfinge S.A. de C.V. México. 1986. pág. 183.

El locator es la persona que entrega la cosa y el Conductor es la persona que paga el precio del alquiler.

Los contratos nominados eran los reconocidos por el Jus Civile de la última época republicana, siendo los contratos consensu los que se perfeccionaban por el simple consentimiento de las partes.

No existe ninguna figura jurídica contemporánea exactamente igual a la Locatio Conductio del Derecho Romano, ya que la misma se componía de la locatio conductio rerum, la aparcería, la locatio conductio operarum y la locatio conductio operis.

Y se dice que esta figura romana no tiene similitud con ningún contrato vigente, ya que no existe un equivalente actual que comprenda todas las partes en que se dividía la locatio conductio y, de una u otra manera, esta figura se desglosa en diferentes tipos de contratos contemporáneos.

Para los efectos de este estudio solamente trataremos la locatio conductio rerum, antecedente romano del arrendamiento inmobiliario actual.

Las divisiones a esta figura jurídica romana comenzaron a formarse durante la época clásica, mismas que se constituyeron cada una con sus propias reglas.

La locatio conductio rerum, era un contrato por el cual el locator se obligaba a proporcionar a otra persona, el conductor, el goce temporal de una cosa no consumible, a cambio de una remuneración periódica en dinero. (17)

Era un contrato consensual, bilateral y de buena fe, cuyo objeto material eran siempre cosas no consumibles, las que deberían estar en el mundo del comercio, su duración estaba limitada a la voluntad de las partes.

La importancia de este contrato se remonta a los tiempos imperiales romanos, época en la cual este contrato ya era materia de controversias sociales, y muestra de ello es que en el siglo I D.C. en Roma existían 50 mil vecindades dadas en arrendamiento y sólo 2 mil casas aisladas. (18)

La protección al arrendamiento se empieza a dar con la aparición de la remissio mercedis a fines de la época clásica, misma figura que corresponde al arrendamiento agrícola.

Como ya antes se ha dicho el objeto necesariamente debería de ser bienes no consumibles, que existieran en el comercio, el precio del arrendamiento debía consistir en di-

(17) PETIT, Eugene. Op. cit. pág. 401.

(18) FLORIS MARGADANT, Guillermo. Op. Cit. pág. 412.

nero y estar determinado, ser razonable y serio, ya que una renta de un sestercio por un mes para una casa normal, convertiría el arrendamiento, por su falta de seriedad, en una donación.

En relación a las obligaciones y derechos de los contratantes y las formas de hacerlas cumplir tenemos las siguientes figuras:

Por medio de la actio conducti, le eran exigibles al locator el cumplimiento de las siguientes obligaciones:

a. Entregar al arrendatario la cosa arrendada;

b. Responder de daños y perjuicios, en caso de evicción o de vicios ocultos del objeto;

c. Responder de daños y perjuicios que él mismo causara al arrendatario, por su propia conducta o por la conducta de personas sobre quienes tuviere influencia;

d. Pagar las reparaciones necesarias, de cierta importancia.

Así mismo por medio de la actio locatio, eran exigibles al conductor los siguientes deberes:

a. Pagar la renta estipulada, en períodos vencidos, salvo pacto en contrario;

- b. Servirse del objeto, de acuerdo con su destino normal para el que fue arrendado;
- c. Devolver el objeto cuando terminara el arrendamiento;
- d. Hacer por su cuenta las reparaciones pequeñas ocasionadas por el uso normal del objeto.

Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones del conductor, existía una hipoteca legal y tácita, sobre los *invecta et ilata*, es decir, ganado, esclavos, instrumentos, mobiliario, etc., que el conductor hubiese introducido en un inmueble rentado. (19)

La *relocatio tácita* o *tácita reconducción*, se presentaba cuando terminado el plazo previsto para el contrato, las partes continuaban comportándose como si el contrato aún estuviese vigente, y esto provocaba que el contrato se tuviera como prorrogado en las mismas condiciones, con la variante de que el plazo se tendría como indefinido, hasta el momento que una de las partes hiciese saber su deseo de dar por terminada la relación de arrendamiento.

En el caso de predios rurales, el plazo se tendría por renovado año por año, en virtud del ciclo anual de las labores agrícolas.

(19) *Idem.* pág. 413.

El subarrendamiento, era permitido salvo pacto en contrario. El locator asumía los riesgos por casos fortuitos, y en caso de presentarse estos, afectando la materia del arrendamiento cesaba la obligación del conductor de pagar la renta e incluso, en caso de una mala cosecha el locator debería dar un perdón parcial de la misma por la figura de la remissio mercedis.

Las formas de terminación de la locatio conductio rerum, eran las siguientes:

- a. Voluntad de una o de ambas partes;
- b. Cumplimiento del término previsto;
- c. Pérdida del objeto;
- d. Incumplimiento con el pago de la renta durante 2 años;
- e. Deterioro del objeto arrendado, por culpa del conductor;
- f. Si el locator tenía la necesidad de usar el objeto dado en arrendamiento.

6.- El Arrendamiento.- La definición legal de este contrato nos la da el Código Civil para el Distrito Federal en su Título Sexto, Del Arrendamiento, Capítulo I, Artículo 2398, que a la letra dice:

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

De esta definición se desprende que es un contrato por virtud del cual se produce la transmisión temporal del derecho de uso o goce al mismo tiempo de una cosa. Así en el párrafo segundo del mismo precepto se señala:

Art. 2398.- ... El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación, de quince para las fincas destinadas al ejercicio de una industria.

El arrendamiento es uno de los contratos que tiene mayor importancia, tanto teórica como práctica, por los problemas que suscita, por su reglamentación minuciosa en el Código y por su constante aplicación en la práctica. (20)

De esta definición se desprenden los siguientes elementos:

1. La concesión del uso o goce temporal de un bien;
2. El pago de un precio cierto;
3. La temporalidad del uso o goce que se transfiere, que implica la restitución de la cosa.

El Contrato de Arrendamiento se clasifica como principal, bilateral, oneroso, generalmente formal y excepcionalmente consensual, conmutativo y de tracto sucesivo y tiene parcialmente el carácter de *intuitu personae*, por lo que se refiere al arrendatario, ya que no puede sin consentimiento del arrendador subarrendar o ceder sus derechos a terceros.

Como es sabido, existe el arrendamiento civil, mercantil y administrativo, precisando que es materia de este estudio exclusivamente el primero de ellos y especialmente el referido a fincas urbanas destinadas a habitación.

(20) ROJINA VILLEGAS, Rafael. *Compendio de Derecho Civil*
Tomo IV 14a. ed. Ed. Porrúa S.A.. México. 1982. pág.234.

Las partes que intervienen en el arrendamiento son el arrendador y el arrendatario, que para contratar deben tener la capacidad general, asimismo el arrendador debe tener legitimación sobre el bien, ya sea por ser propietario de el, por no tener ninguna limitación legal para celebrar determinados arrendamientos o por estar expresamente autorizado por el dueño, para celebrar el contrato.

El Tribunal Superior de Justicia ha sostenido el siguiente criterio, respecto de los contratos otorgados por quien no es el dueño;

"El contrato de arrendamiento tiene una regulación especial, y según el artículo 2401 del Código Civil, se señala que sólo se hace necesario una autorización, que no es necesario sea formal, para dar en arrendamiento algún inmueble, sino simplemente un consentimiento tácito para contratar a nombre del dueño.

El demandado arrendatario no puede hacer valer la defensa de que el actor arrendador no tiene el carácter de dueño, pues el hecho de que ocupó la casa alquilada demuestra que sí existió el contrato de arrendamiento y debe concluirse que el contrato es válido. Anales de Jurisprudencia, Tomo 128, p. 59".

Del anterior criterio se concluye que el que no sea dueño de una cosa, podrá celebrar el arrendamiento si tácitamente está autorizado por el propietario, sin ser necesaria ninguna formalidad especial.

Los elementos esenciales son el objeto y el consentimiento. El objeto son todos los bienes muebles o inmuebles, corporales o incorporales, que no sean consumibles, prohibidos por la ley, o bien, que no sean derechos estrictamente personales.

En cuanto a los bienes corporales o incorporales, deberán ser susceptibles de rendir una ventaja económica o de utilidad al arrendatario. El arrendamiento de bienes corporales tiene dos limitaciones:

1. Para los bienes que se consumen por el primer uso, que traen como consecuencia la imposibilidad de su restitución;

2. Las cosas exceptuadas expresamente por la ley, tales como los bienes del patrimonio ejidal, los bienes del Estado, en ciertos casos, las cosas determinadas o determinables, etc.

En lo que respecta a este estudio serán objeto del contrato de arrendamiento todas las fincas urbanas destinadas a la habitación ubicadas en el Distrito Federal, acorde con el capítulo IV, Título Sexto, del Código Civil para el Distrito Federal, mismo ordenamiento que regula los arrendamientos ya mencionados.

En tal situación diré que sólo serán objeto del contrato de arrendamiento las fincas urbanas, que dentro del Distrito Federal se destinen para la habitación. Para determinar qué se debe entender por finca urbana, utilizaremos el criterio por exclusión de las que no sean rurales, es decir, que se encuentren en zonas urbanizadas o metropolitanas.

Es necesario establecer que las casas habitación son aquéllas que se utilizan para la habitación, es decir el lugar en donde una o varias personas establecen su hogar, y no para establecer giros comerciales o que el inmueble, en sí sea un giro comercial.

En cuanto al consentimiento, se siguen las reglas generales establecidas en el Código Civil para su formación.

De los elementos de validez, la capacidad es estudiada preferentemente tanto por la doctrina como por el Código para reglamentar los distintos casos que se pueden dar en el arrendamiento.

Por regla general las personas que pueden arrendar son los propietarios, los que por contrato tienen el uso o goce de un bien estando facultados para transmitir ese uso o goce, los que por tener un derecho real pueden conceder el uso o

goce de los bienes ajenos y los expresamente autorizados por la ley, en su calidad de administradores de bienes ajenos.

En el primer caso sólo se pide que el o los que fungan como arrendadores tengan la plena propiedad de los bienes y en el caso de existir varios copropietarios, todos manifiesten su voluntad en celebrar el arrendamiento.

En cuanto a las personas facultadas a dar el arrendamiento, en virtud de un contrato, nos estamos refiriendo en primer término a los mandatarios que tengan facultades de ejecutar actos de administración o de dominio; asimismo aquellos que estén facultados para dar en arrendamiento como consecuencia de un contrato de arrendamiento, de comodato o de aparcería, siempre y cuando no se limite por el contrato o por la ley.

Los que poseen un derecho real, como es el caso del usufructo, están facultados para dar en arrendamiento, tal y como lo establece el artículo 1002 del Código Civil.

Asimismo los administradores de bienes ajenos, tales como los que ejercen la patria potestad, los tutores, los síndicos, albaceas, representantes del ausente, etc., están facultados por la ley para celebrar este contrato con las limitaciones que la misma establece.

En cuanto al arrendatario se requiere que éste tenga la capacidad general, estableciéndose restricciones hacia funcionarios judiciales y públicos, respecto de su legitimación para tomar en arrendamiento ciertos bienes.

Como regla general se establece que el contrato de arrendamiento, será consensual cuando la renta anual no rebase cien pesos; arriba de esa cantidad se deberá otorgar en un documento privado, y tratándose de fincas rústicas, si la renta anual pasa de cinco mil pesos, el contrato se deberá elevar a escritura pública.

Estas disposiciones no son aplicables a las fincas urbanas destinadas a habitación, toda vez que establece la ley, que este tipo de contratos deberán ser siempre celebrados por escrito, agregando que la falta de este documento se imputará al arrendador.

De lo anterior se desprende, que no importando la cuantía de la renta, por el simple objeto del contrato, se requerirá que el arrendamiento sea otorgado por contrato escrito, en los casos ya precisados.

CAPITULO SEGUNDO

OBLIGACIONES DE LAS PARTES Y TERMINACION DEL CONTRATO

El presente capitulo tiene por objeto resaltar las disposiciones jurídicas que regulan el contrato objeto del presente trabajo.

2.1.- Obligaciones del Arrendador.- Entre las obligaciones que el Código Civil para el Distrito Federal establece para el arrendador, encontramos las siguientes:

1.- Transmitir el uso o goce temporal de una cosa. Esta es la obligación fundamental del arrendador, que consiste en un dar el uso o goce temporal de una cosa.(art. 2398)

Un elemento esencial de esta obligación es la temporalidad, ya que si la transmisión del derecho fuese perpetua, existiría una separación definitiva del dominio.

La temporalidad del contrato de arrendamiento se empezó a regular ya desde la legislación de 1856, en donde se

dispuso que el arrendamiento, aun cuando se otorgará a perpetuidad no podría pasar de tres años y en caso de exceder este término, el arrendador tenía acción para pedir la terminación del arrendamiento. En los Códigos de 1870 y 1884 no se estableció una limitación en cuanto al número de años, aunque sí se habla que la cesión del uso o goce debería de ser temporal. en el Código vigente se ha reglamentado la duración del contrato de las casas habitación, de las fincas destinadas al comercio y la industria.

En la legislación actual y respecto de las fincas urbanas destinadas a habitación, se establece una regla de temporalidad mínima del arrendamiento, de tal forma que estos contratos tendrá una vigencia mínima obligatoria de un año para las partes contratantes.(art. 2448)

Esta temporalidad mínima se podrá prorrogar hasta por dos años más a voluntad del arrendatario, siempre que reuna ciertos requisitos y toda vez que estas disposiciones son de orden público e interés social, podríamos concluir que los contratos de fincas urbanas destinadas a habitación durarán cuando menos un año, pero sin que pueda exceder de diez años.

Es importante recordar que para los efectos de la Ley de Nacionalidad y Naturalización, se reputa enajenación todo arrendamiento de inmueble, siempre que el término del

contrato exceda de diez años, tal y como se aprecia en el artículo 49 de la citada ley. (21)

2.- Una segunda obligación del arrendador, es entregar la cosa arrendada. Al hablar de la entrega de la cosa, podemos distinguir dos elementos, una que sería el término de entrega y otro que sería el estado en el que se entrega el bien. (art. 2412, fracc. I)

El Código Civil reglamenta los términos en que el arrendatario debe cumplir con esta obligación, señalando que debe ser en el tiempo convenido y en caso de no fijarse, se estará a la regla general de las obligaciones de dar, es decir, después de treinta días de la interpelación judicial o extrajudicial que haga el arrendatario.(art. 2413)

El arrendador no deberá dar en arrendamiento las localidades que no reunan las condiciones de higiene y seguridad exigidas por la ley de la materia (art.2448, inciso A). De lo anterior se desprende que, es obligatorio para éste entregar la cosa en condiciones de servir de acuerdo al objeto o naturaleza del bien.(art.2412)

(21) DE PINA, Rafael. Estatuto Legal de los extranjeros.
5a. ed. Ed. Porrúa. S.A. México 1985. pág. 24.

3.- Otra de las obligaciones, consiste en reparar la cosa arrendada. El arrendador deberá ejecutar las obras necesarias, de tal forma que el arrendatario pueda utilizar la cosa de acuerdo al uso convenido o su naturaleza.

Establece la Ley, que el arrendador realice las obras necesarias para que una localidad sea habitable e higiénica, imponiendo como sanción al arrendador que no lo haga, la obligación de pagar los daños y perjuicios que sufra el inquilino derivado de esta causa.(art. 2448, inciso B)

Siendo este un contrato de tracto sucesivo y existiendo la obligación del arrendador de entregar la cosa con todos sus accesorios y en estado de servir, se desprende que esta obligación será también de tracto sucesivo, existirá durante toda la vigencia del contrato.

Esto se explica, si entendemos que tanto arrendador como arrendatario se deben una serie de prestaciones sucesivas, siendo las del arrendador el mantener la cosa dada en arrendamiento en condiciones de servir de acuerdo con el objeto del contrato o la naturaleza del bien, y las del arrendatario ir cumpliendo periódicamente con su obligación de dar un precio cierto por el uso o goce que tiene del bien arrendado.

4.- Una cuarta obligación del arrendador, será garantizar el uso pacífico de la cosa arrendada. Esta es una obligación de carácter positivo que consiste en garantizar el goce pacífico de la cosa arrendada en contra de actos jurídicos de terceros, no incluyendo los actos materiales que estos puedan ejecutar en contra de la cosa dada en arrendamiento.(art. 2412, fracc. IV)

Esta responsabilidad nace cuando un tercero perturba al arrendatario, fundándose en un derecho adquirido con anterioridad, como podría ser un usufructo, un embargo, una servidumbre o cualquier otro gravamen previo al arrendamiento.

5.- Estará obligado el arrendador a garantizar una posesión útil de la cosa arrendada. Esta obligación se refiere a que el arrendador, responderá de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los vicios o defectos ocultos de la cosa. Es una responsabilidad objetiva, ya que no depende del conocimiento que el arrendador haya tenido de tales vicios o defectos, entendiéndose esto como la obligación del arrendador de entregar un valor equivalente por el beneficio que recibe, o sea, el precio cierto.(art. 2412 fracc. V)

Ahora bien, establece la Ley que tratándose de los inmuebles materia de este estudio, es una obligación del arrendador el hacer las obras que ordene la autoridad sanitaria para mantener la localidad habitable e higiénica.(art. 2448, inciso A)

Esto se debe de entender en el sentido de que la obligación del arrendador nace cuando la autoridad sanitaria ordene la realización de dichas obras, planteándose el cuestionamiento de que si existirá responsabilidad y obligación de resarcir los daños y perjuicios al arrendatario, si la citada autoridad no ha ordenado cosa alguna.

6.- Deberá responder de los daños y perjuicios causados al arrendatario en caso de que el arrendador sufra la evicción. Si el arrendatario es privado del uso y goce de la cosa arrendada, por un tercero que obtiene la restitución, y en este caso la responsabilidad del arrendador dependerá del conocimiento o desconocimiento del mejor derecho de un tercero, para los efectos del pago.

Esta responsabilidad deriva del hecho de que por la evicción el contrato se da por terminado anticipadamente, pudiéndose causar con esta terminación prematura daños y perjuicios al arrendatario.

7.- Es obligación del arrendador no alterar la forma de la cosa arrendada ni estorbar el uso de la misma. Esto es una obligación de no hacer, de contenido patrimonial y de carácter concreto. Consiste en que la cosa deberá de ser usada de acuerdo al estado que tuvo al celebrarse el contrato, y como ya antes lo hemos mencionado, el inmueble al ser entregado debe de reunir las condiciones de higiene y salubridad exigidas por las leyes sanitarias.(art. 2412, fracc. III)

Asimismo tampoco podrá impedir el uso o goce, salvo cuando deba de hacer las reparaciones a la cosa, con motivo de su obligación de mantener el bien en condiciones de prestar el uso convenido o conforme a su naturaleza.

Como ya se citó, entendido en sentido estricto el texto de la ley, las reparaciones se efectuarán previo mandato de la autoridad sanitaria respecto de las reparaciones de esta materia, es decir la sanitaria.

8.- Pagar las mejoras hechas por el arrendatario y devolverle el saldo que hubiere a su favor al terminar el contrato.(arts. 2422 y 2423)

9.- En igualdad de circunstancias, preferir al arrendatario actual respecto de otro interesado, para la

celebración de un nuevo contrato de arrendamiento respecto del inmueble. En este caso el arrendatario deberá de estar al corriente en el pago de sus rentas.(art. 2448, fracc. I)

Esta es una disposición de orden público e interés social, y su violación implicaría necesariamente la nulidad del nuevo contrato y su ejercicio estaría sujeto a las normas generales que establece el código para la celebración de los contratos.

10.- Otorgarle el derecho del tanto al arrendatario, en el caso de que el dueño del bien dado en arrendamiento lo quiera vender.(art. 2448, inciso J,I)

El Código sustantivo, establece el procedimiento mediante el cual el arrendador deberá de otorgar este derecho al arrendatario. A diferencia de la regla general de la compraventa, en el caso de efectuarse ésta, se viola el derecho del tanto del arrendatario y la venta será nula.

Se establece una variación en cuanto al término para su ejercicio, el cual será de quince días.(art. 2448, inciso J-II)

Al respecto podemos cuestionarnos si los arrendatarios de casa habitación gozan del derecho del tanto, o bien del

derecho por el tanto; esta interrogante puede ser despejada atendiendo al criterio sostenido por el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, que establece que si el derecho no produce la nulidad de la venta, estaremos en presencia del derecho por el tanto, en el caso que nos ocupa, toda vez que si el arrendatario no es preferido en la venta, será nula la misma y estaremos en presencia de un derecho del tanto. Esta idea queda sustentada con el criterio del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal que a la letra dice:

" El derecho que dimana a favor de todo inquilino de lo dispuesto en el artículo 2447 del Código Civil, por más que así se denomine allí, no es propiamente el derecho del tanto para el caso de que se venda la finca arrendada, sino lo que en Doctrina se denomina derecho por el tanto, ya que remite a lo dispuesto en los artículos 2304 y 2305 que se relacionan con este derecho preferencial para comprar el objeto, llenando las condiciones del caso, en la medida en que se hace la observación en este último derecho, conserva la venta válida y solo otorga una acción de indemnización de daños y perjuicios que debe responder el vendedor, no dando por lo mismo oportunidad a la nulidad del acto jurídico correspondiente como en los casos de copropiedad y coherencia en que sí nos encontramos ante un verdadero derecho del tanto, cuyo desconocimiento provoca la nulidad de la venta. Análisis de Jurisprudencia, tomo CLIII".

11.- Entendido a contrario sensu, sólo podrá aumentar la renta anualmente, y no más allá del ochenta y cinco por ciento del incremento porcentual fijado al salario mínimo

general del Distrito Federal, en el año en el que el contrato se renueve o se prorrogue.(art. 2448 D 2o. párrafo)

12.- Otorgar el contrato de arrendamiento por escrito y registrarlo ante la autoridad competente del Distrito Federal, debiendo entregar copia registrada de este al arrendatario.(art. 2448 F)

Aunque si bien es obligación del arrendador otorgar el contrato por escrito, la omisión de tal acto implicaría una nulidad relativa misma que se extingue al cumplir las partes con el acuerdo que le dio origen al arrendamiento; sirve de apoyo a este razonamiento la Jurisprudencia definida que a continuación se transcribe:

"ARRENDAMIENTO, FALTA DE FORMA DEL CONTRATO DE. La forma escrita del contrato de arrendamiento exigida por el artículo 2406 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, no implica una solemnidad, sino la forma cuya falta produce nulidad relativa o ineficacia, pero permite que el acto produzca provisionalmente sus efectos, según el artículo 2427, y la acción de nulidad queda extinguida en términos del artículo 2234 del mismo ordenamiento cuando existe cumplimiento voluntario. JURISPRUDENCIA 68 (Sexta época), P. 234, Sección primera, Volumen Tercera Sala, Apéndice de Jurisprudencia de 1917 a 1965".

13.- Aceptar el fiador que el arrendatario le proponga, si éste reúne los requisitos exigidos por la ley, y en algunos casos aceptar como garantía el depósito de un mes de renta, en vez del fiador.(art. 2448 K)

El fiador, es la persona que otorga la fianza y asume la responsabilidad del pago en el caso de incumplimiento por parte del deudor.

2.2 Obligaciones del Arrendatario.-Siendo el contrato de arrendamiento bilateral y oneroso, existen para el arrendatario los derechos que derivan de las obligaciones del arrendador, pero asimismo, deberá corresponder con el cumplimiento de ciertas cargas contractuales, las que se pasan a analizar.

1.- Pagar la renta. Es la obligación fundamental del arrendatario, la que deberá cumplir en la forma y tiempo convenidos y a falta de convenio en términos de las reglas establecidas por el Código Civil.(art. 2425 I)

En el caso de fincas urbanas destinadas a la habitación, la renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio por meses vencidos, y desde el día en que el

arrendatario reciba el inmueble objeto del contrato.(art. 2448 E)

El precio del arrendamiento, en estos casos deberá ser fijado en moneda nacional, en consecuencia no existe mayor problema ya que el precio en dinero siempre es determinado.(art. 2448 D)

2.- Conservar y cuidar la cosa arrendada. Esta obligación consiste tanto en la ejecución de actos que implican una custodia, como la abstención de ejecutar aquellos que necesariamente alteran la forma o substancia del bien o que implican un daño.

3.- Pagar los daños y perjuicios que se causen por culpa del arrendatario o de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios a la cosa arrendada.(art. 2425 II)

4.- Responder en los casos de incendio de la cosa arrendada. Dentro de esta obligación se pueden dar tres hipótesis:(art. 2435)

a) Cuando se trate de arrendatario único y salvo prueba en contrario, éste es responsable de la destrucción o deterioro de la cosa por caso de incendio. Los casos de excepción serán cuando el arrendatario demuestre que el incendio se originó por caso fortuito, por vicio o defecto de

construcción, por haber comenzado el incendio en otra parte, habiendo tomado las precauciones para evitar su propagación y cuando demuestre que el incendio no pudo comenzar en la localidad arrendada;(arts. 2436, 2437, 2438)

b) Cuando el bien ha sido arrendado a diversos arrendatarios y se establece, salvo prueba en contrario, que todos los arrendatarios son responsables a prorrata en relación con el monto de la renta;

c) La tercera hipótesis se da cuando el dueño cohabita la cosa arrendada en unión de los arrendatarios y en este caso el arrendador responderá proporcionalmente del incendio.

5.- Restituir la cosa arrendada al terminar el contrato. Esta es una obligación principal del arrendatario, consistente en un dar y se ajusta a las reglas generales que para este tipo de disposiciones da el Código Civil, tal y como aparece en el artículo 2011 fracción III.

De acuerdo al criterio del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, el arrendatario debe de entregar la localidad sin que medie diligencia por parte del arrendador, toda vez que es una de las obligaciones del arrendatario entregar la cosa, y para sustentar esto, se transcribe el siguiente criterio:

"ARRENDAMIENTO. DEBE ENTREGARSE LA CASA ARRENDADA SIN QUE EL PROPIETARIO ESTE OBLIGADO A PROMOVER DILIGENCIAS PARA QUE SE LE DE POSESION. ARTICULO 2425 DEL CODIGO CIVIL. De acuerdo con lo prevenido por el artículo 2425 del Código Civil, una de las obligaciones del arrendatario es cuidar aquello cuyo uso se le concede y entregarlo a su debido tiempo sin deterioro, etc.; es pues, una condescendencia impropia, con la injuria del inquilino que abandona la casa sin pagar las rentas y sin hacer entrega de la misma a su propietario, el pretender problemáticamente, que dicho propietario podía promover diligencia (probablemente de jurisdicción voluntaria), para que se le pusiera en posesión de una cosa que, según contrato no renunciado ni concluido formalmente, estaba dependiendo de otra persona. En otros términos; se pretende que los perjuicios o problemas, y las consecuencias de un procedimiento negligente como el del arrendatario, recaigan sobre el propietario y no sobre el directamente responsable. Anales de jurisprudencia, Tomo LXXXV, Primera Sala".

Si el arrendatario no hace entrega del inmueble al finalizar el arrendamiento, no cesarán sus obligaciones contractuales, toda vez que no ha cumplido con su obligación de restituir la cosa. Sirve de apoyo la siguiente ejecutoria que se transcribe:

"ARRENDAMIENTO, DESOCUPACION EN CASO DE. Si al vencerse el término de un contrato de arrendamiento sobre una finca urbana, el inquilino no hace entrega de la cosa al arrendador, sino que se limita simplemente a desocuparla, conservando en su poder las llaves que aseguran la

puerta de entrada, no podrán alegar cesación de los efectos del contrato desde la fecha en que se venció el plazo convenido, pues situaciones contractuales de tal especie el goce y uso de la cosa consiste en el hecho de que este se conserve a disposición del arrendatario, en toda la amplitud derivada de la naturaleza misma del bien, sin importar que el arrendatario la ocupe o no, materialmente. Semanario Judicial de la Federación, tomo CX, P.1172".

2.3- La Terminación del Contrato de Arrendamiento.-El contrato de arrendamiento se puede dar por terminado por las siguientes causas:

a) Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o en la Ley;

b) Por estar satisfecho el objeto para el que la cosa que fue arrendada;

c) Por convenio expreso;

d) Por nulidad;

e) Por rescisión;

f) Por confusión;

g) Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, ya sea por caso fortuito o por fuerza mayor;

h) Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública.

i) Por evicción de la cosa dada en arrendamiento. (art. 2483)

Es importante distinguir entre la evicción y el saneamiento, entendiéndose por evicción, el desposeimiento jurídico que alguien sufre de una cosa que había adquirido por título oneroso, es decir, es el abandono que el adquirente de una cosa tiene que hacer por virtud de sentencia judicial dictada a petición de quien resulte ser el legítimo dueño en razón de algún derecho anterior a la adquisición.

El saneamiento es la obligación que tiene el enajenante de devolver el precio que haya recibido del sujeto que sufrió la evicción.

j) Por manifestación unilateral de la voluntad en el caso de contratos sujetos a término voluntario.(art. 2478, segundo párrafo).

Es importante destacar que los contratos de arrendamiento de casas habitación en el Distrito Federal, no terminan por la muerte de los contratantes, en todo caso los derechos y obligaciones del arrendatario se subrogarán con exclusión de cualquier otra persona en el cónyuge, concubinos, hijos, ascendientes en línea consanguínea o por afinidad.(art. 2448, inciso H)

2.4.- La Tacita Reconducción.-La tácita reconducción en los contratos de arrendamiento es la prórroga que se hace al mismo por la manifestación tácita de la voluntad, la que se aprecia del hecho de que el arrendador permite que el arrendatario continúe en el uso de la cosa y en el hecho de que el arrendatario efectúa el pago de la renta; y el efecto será que el contrato se prórroga en todos sus términos salvo el plazo, el cual se vuelve indefinido.

Es importante destacar que por el efecto de la tácita reconducción los arrendatarios pueden perder su derecho de prorrogar el contrato, el cual como ya hemos visto puede ser hasta por dos años.

La citada prórroga debe de ser demandada o solicitada cuando el contrato aún está sujeto a un término de duración obligatoria, ya que de no hacerlo así, el contrato se volverá a tiempo indefinido al concluir el plazo forzoso y ha sostenido la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que los contratos que no estén sujetos a término fijo, no pueden ser prorrogados.

Asimismo esta prórroga aunque sea de orden público e interés social, no opera por ministerio de ley por lo que se requiere la manifestación expresa del arrendatario de su deseo de que la misma se le conceda.

Para sustentar estos criterios, transcribo las siguientes tesis que han sostenido los Tribunales Colegiados:

"ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACION. OPORTUNIDAD DE HACER VALER LA PRORROGA DEL CONTRATO DE (REFORMAS PUBLICADAS EN EL DIARIO OFICIAL DE FEDERACION DE 7 DE ENERO DE 1985). Si bien es cierto que en términos del artículo 2448 del Código Civil, las disposiciones relativas al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, son de orden público e interés social, la frase que emplea el artículo 2448 C del citado ordenamiento "... a voluntad del arrendatario..." no significa que en cualquier tiempo esté en posibilidad de reclamar la prórroga del contrato de arrendamiento, sino tan sólo que queda a su libre albedrío reclamarla o no, pero si lo hace, deberá ejercitarla oportunamente, es decir, antes de que concluya el plazo de su duración. Amparo Directo 1666/88. Maria de los Angeles Lazarin de Balcorta. 24 de junio de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Luz María Perdomo Juvera. Secretaria: Irma Rodríguez Franco."

La rescisión del contrato opera cuando alguna de las partes contratantes incumple con sus obligaciones y el Código Civil regula especialmente la rescisión del contrato por causas imputables al arrendatario en los casos de morosidad en el pago de la renta, por usar la cosa de forma distinta a lo convenido o conforme a la naturaleza de la misma, y cuando subarrienda sin el consentimiento del arrendador.(art. 2489-I-II-III.)

CAPITULO TERCERO

REPERCUSIONES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN RELACION CON EL DERECHO DE LA VIVIENDA

En el presente Capítulo se hará referencia a los efectos y consecuencias de carácter social, económico, y político que rodean al contrato de arrendamiento para casa habitación en el Distrito Federal.

3.1.- **Carácter Social.**- Como podemos ver el estudio del carácter social de la vivienda, es de suma relevancia en nuestro trabajo, ya que ha tenido importantes efectos y consecuencias en el arrendamiento de casa habitación en el Distrito Federal, por ser la vivienda un elemento indispensable para el individuo y su convivencia en grupo.

Tomando los principios constitucionales como punto de partida podemos determinar con suma claridad la importancia y relevancia que representa la vivienda para el individuo y los grupos de gentes, tal y como se advierte del texto del artículo cuarto párrafo cuarto de la Constitución Federal, mismo que a la letra dice:

Art. 4.- ...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.

Así podemos ver que el arrendamiento de casa habitación en el Distrito Federal es una figura jurídica creada primordialmente para darle solución tanto a la necesidad creciente de vivienda por parte de la gente, como a los problemas que su escasez provoca en las relaciones que se dan entre los grupos de individuos.

En este orden de ideas, tomando en consideración que la gran mayoría de la población carece de medios económicos suficientes para adquirir en propiedad las viviendas que actualmente ocupan y que el crecimiento desmedido de dicha necesidad provoca serios conflictos sociales, esta figura jurídica que es el arrendamiento evidentemente pretende la existencia de una relación contractual armónica entre el arrendador y el arrendatario, siendo ésta equilibrada, viable y funcional para ambas partes, ya que de lo contrario, esto se volvería inoperante y fuera de toda aplicabilidad.

Sin embargo podemos observar que en los últimos años, la demanda de vivienda ha crecido en forma desmesurada y rápida,

sobre todo en el Distrito Federal, como consecuencia de la gran afluencia de personas procedentes del interior de la República Mexicana, que vienen al Distrito Federal con el pretexto o creencia de encontrar fuentes de trabajo y una forma mejor y más digna de subsistir que no encuentran en sus lugares de origen; provocando con ello un problema de abandono de sus tierras, así como una sobrepoblación en el Distrito Federal, encareciendo con esto no sólo las fuentes de trabajo, sino la prestación de bienes y servicios, y en este caso la vivienda que es punto central de este capítulo, la cual se vuelve escasa, onerosa, poco habitable o en circunstancias no muy viables y difícil de conseguir, y una vez que se consigue, difícil de conservar.

Es evidente que lo que el gobierno ha realizado para tratar de dar solución a este problema se ha vuelto ineficaz e inoperante, ya sea por falta de recursos económicos, recursos humanos, falta de espacios donde levantar lugares habitables y accesibles a la población, o simplemente por el sistema burocrático imperante, que limita cualquier expectativa de crecimiento o expansión.

Ahora bien, dicho problema está planteado y de no ponerse el remedio necesario y tomar las medidas pertinentes que desahoguen tal conflicto, éste se agravará con el

transcurso del tiempo y en su momento provocará conflictos sociales, lo cual es necesario evitar.

Por tal motivo, el Ejecutivo, eleva a rango constitucional el derecho a la vivienda, entendiéndolo éste como la necesidad que tiene la familia de obtener una vivienda digna y decorosa.

Este precedente da lugar a la creación de la Ley Federal de Vivienda, la que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el día siete de febrero de mil novecientos ochenta y cuatro y vigente a la fecha.

De acuerdo al art. 10. de dicho ordenamiento, se establece "que esta Ley es reglamentaria del art. 40. párrafo cuarto de la Constitución Política; 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".

A la vez está encaminada a crear, instrumentar y apoyar la participación de los sectores y entidades públicos, sociales y privados, a efecto de estimular la construcción de viviendas destinada al arrendamiento de "interés social", lo cual implica el beneficio preponderante de la generalidad de la población, que carece de medios para obtener una vivienda e involucra a toda la comunidad, para que esta tome conciencia de la necesidad que existe de dar vivienda a la clase más necesitada. Dicha ley tiene la finalidad de hacer participar al sector privado, sin embargo olvida que por un elemental principio de igualdad, si el sector privado expone sus recursos económicos en tal proyecto de crear viviendas, debe ser retribuido por un precio cierto, ya que no hay que dejar de señalar que el arrendamiento, aunque sea de interés social debe de considerarse un negocio.

De igual manera este problema no ha sido resuelto, sino al contrario han ido aumentando los asentamientos irregulares y los llamados "cinturones de miseria", de la Capital, afectándose con esto terrenos de propiedad federal, que en su mayoría son considerados como reserva ecológica y que al ser invadidos por estos indigentes, pierden esa cualidad y se convierten en factores que deterioran aún más el ya deteriorado medio ambiente. Por otro lado cuando estas invasiones se llevan a cabo en terrenos particulares, el conflicto entre los dueños de los predios y los invasores

llega al plano de la violencia, y a la creación de problemas sociales severos.

Evidentemente podemos afirmar sin lugar a duda que dichos precedentes orillan a que no todos los arrendadores ponen en oferta viviendas que reúnen las mínimas normas de higiene, habitabilidad y seguridad necesarias para el sano desarrollo de los individuos, pues es cierto que la promiscuidad, inseguridad e incomodidad provocan en los sujetos tensión, inconformidad y rencor, transformándolos en delincuentes, ya que la falta de espacio vital adecuado se traduce en conductas antisociales.

Por otro lado podemos señalar que la sociedad para lograr su desarrollo, crea necesidades y como consecuencia de ellas surgen satisfactores y una de las necesidades básicas del ser humano es la de la vivienda, que es cada día más escasa, ya que es mayor la demanda que la oferta, lo cual trae como consecuencia una inseguridad en la vivienda, que se traduce en un malestar social, motivo por el cual la vivienda en México se caracteriza por la inseguridad, insuficiencia de servicios, mala construcción, por lo que realmente no se cuenta con una vivienda digna y decorosa, la cual definiéndola sería aquella que cuenta con los servicios públicos necesarios, así como un espacio suficiente, con una construcción habitable que es digna y decorosa, de modo tal

que las personas no carezcan de los servicios necesarios e incomodidades de espacio.

El problema de la vivienda se traduce en conflictos en los juzgados de arrendamiento, ya que miles de personas si fueran desalojadas con una legislación adecuada y efectiva, traería un verdadero caos social, incluso con enfrentamientos violentos, a menos que se diera acceso a una vivienda digna y decorosa a la multitud que la reclama.

El arrendamiento ha tenido que ser manejado demagógicamente y por ello ha traído las consecuencias sociales descritas, puesto que de otra manera se vería afectado incluso la estabilidad política del Gobierno o partido político que nos domina.

Dentro del carácter social se presenta el problema del "super barrio", el cual se describe de la siguiente manera:

En la Ciudad de México, por la Colonia Morelos, la lagunilla, Tepito, Tlatelolco, etc. y demás zonas conocidas en el lenguaje común como "barrios en el Distrito Federal", apareció hace algunos años un personaje simbólico o representativo, para los habitantes que conforman las clases sociales más bajas y de escasos recursos económicos; individuo al que los habitantes de dichas zonas solicitan su

ayuda en caso de conflictos o trámites ante diversas autoridades, especialmente relativas a este rubro, en demanda de vivienda. Este individuo que luce enmascarado, ocultando su identidad y que se dedica a la "defensa y protección de la débil clase arrendataria" y toma el papel de su líder convocando a manifestaciones y mítines en protesta contra las autoridades, apoyando o apoyado por la corriente de izquierda (política), y más específicamente de el Partido de la Revolución Demócrata.

Se desconoce quien es "super barrio", pero se ha convertido en el personaje representativo de los arrendatarios del Distrito Federal.

Este personaje realiza mítines y bloqueos públicos cuya finalidad es la representación y defensa como forma de presión, para alcanzar mejores derechos y el respeto a los que ya han alcanzado; en especial se lucha por una legislación independiente, una "ley arrendataria", ley que sea paternalista de la clase arrendataria que se representa y que tienda a evitar "la voracidad del arrendador". Super barrio suele acompañar a los grupos de izquierda y estar presente en las manifestaciones y en los grupos de protesta contra las acciones gubernamentales, es seguido por la multitud de individuos de los barrios o colonias proletarias

en el Distrito Federal, principalmente de los lugares más conflictivos en materia de vivienda y arrendamiento.

Su relación con el arrendamiento de casa habitación en el Distrito Federal, es que este personaje no es más que una consecuencia social inmediata producto de la conflictiva que se origina con la falta de vivienda y la problemática jurídica, social y económica, sin efectiva solución en los problemas surgidos con los arrendamientos de las mismas. Motivo por el que suele ser un símbolo para la gente de escasos recursos que tiene problemas con la vivienda que habitan y que posiblemente se convierte en un fuerte grupo de presión política y social, una vez agrupados todos los arrendatarios que habitan en el Distrito Federal.

Lo más trascendente de este personaje, respecto de los juzgados del arrendamiento y muy en especial con los abogados de los arrendatarios, es que ilegalmente en compañía de 50 o más sujetos, justamente en el momento de un lanzamiento, cuando el abogado del arrendador generalmente después de pasar por muchos obstáculos jurídicos, logra obtener la aprobación definitiva de parte del juzgador para lanzar al arrendatario de su cliente, el personaje de super barrio hace su aparición con toda la multitud, con lo que impiden con violencia en la mayoría de las veces la ejecución de una diligencia al actuario y al abogado del arrendador, por lo

que se ven obligados a suspender la diligencia por temor a ser agredidos.

Así podemos concluir que es un verdadero conflicto social la vivienda en el Distrito Federal, dados los obstáculos que se presentan tanto para el arrendador como para el arrendatario.

3.2.- **Carácter Económico.**- Este aspecto está íntimamente relacionado con el anterior, el cual como ya señalé es parte fundamental en el problema del arrendamiento inmobiliario de casa habitación en el Distrito Federal, en cuanto a este punto el carácter económico es de suma relevancia, ya que es vital para poder adquirir una vivienda ya que al ser la oferta limitada y escasa, la casa habitación en arrendamiento se encarece de manera desproporcionada ante la alta demanda.

Este problema es de suma importancia, ya que el arrendatario no cuenta con los ingresos suficientes para solventar el pago de una renta, lo cual origina en ocasiones la causal necesaria para pedir la terminación del contrato de arrendamiento en la cual se fundamente tal acción, pues el arrendatario deja de cumplir con la obligación de pago

generada por el contrato de arrendamiento celebrado. Esto es una consecuencia normal, ya que los gastos para subsistir no sólo es el de vivienda, sino también de alimento, vestido, gastos médicos, sin contar con gastos propios para la diversión que solo se limita a espectáculos populares y gratuitos, organizados generalmente por la autoridad local.

Dadas las circunstancias a las que se enfrenta el arrendatario día a día, se ha vuelto un verdadero conflicto el arrendamiento. Es lógico por una parte que el arrendador al conceder el uso y goce de una localidad en arrendamiento exija una retribución que en ocasiones es un verdadero problema para el arrendatario cumplir con esta obligación; a su vez, el arrendatario y arrendador encuentran como vía de solución a este conflicto los juzgados de arrendamiento para el Distrito Federal, los cuales en la actualidad se encuentran con carga de trabajo exagerada; esta situación hace, por lo tanto, que la creación de los juzgados de arrendamiento inmobiliario para el Distrito Federal sea insuficiente.

3.3.- **Carácter Político.**- El contrato de arrendamiento reviste gran importancia para el Gobierno, su formación, aplicación y regulación, han sido punto clave para la eficaz

supervivencia de esta figura jurídica, que a la fecha no ha sido tarea fácil para el legislador controlar y resolver vista como necesidad vital de subsistencia y problema como consecuencia.

Dicha situación en el ámbito político es aprovechada por los Partidos Políticos, de forma tal que buscan tener más seguidores ofreciendo dar solución al problema de vivienda, ideas que son claramente captadas por el pueblo gracias a su ignorancia y a la necesidad de vivienda.

Preocupado el gobierno por resolver esta situación encomendó al órgano legislativo la creación de la legislación pertinente o en su caso, las reformas necesarias al Código Civil para el Distrito Federal, en su apartado respectivo al Arrendamiento de Casa Habitación del 7 de febrero de 1985, así como la creación de los juzgados de arrendamiento inmobiliario para el Distrito Federal.

Sin embargo, dichas reformas no fueron tan eficaces como se pretendía, ya que buscan en un principio cuartar la libertad que tienen las partes para obligarse en la forma y términos que a sus intereses convenga. Deben permitir que quien tenga posibilidades de ofrecer viviendas en arrendamiento lo haga dando la mayor facilidad para que esto ocurra, pues los particulares ya no quieren invertir en este

tipo de negocios, dejando la carga y respuesta a las autoridades de manera exclusiva.

Para hacer más clara tal aseveración es suficiente la Ley Federal de Vivienda, en donde se consignan los dispositivos a seguir, así como los lineamientos generales de la política nacional de vivienda, que en resumen "contemplan la posibilidad de acceso a la habitación al mayor número de individuos, dando preferencia a los de más bajos ingresos. El artículo segundo fracción primera de esta Ley, establece la constitución de reservas territoriales y oferta pública de suelo para vivienda de interés social; en la fracción tercera del mismo precepto se establece la ampliación en los mecanismos de financiamientos para la vivienda. La fracción cuarta del citado artículo, establece la coordinación de acciones de las entidades de la administración pública federal con los gobiernos estatales y municipales, así como en los sectores social y privado, a efecto de crear el Sistema Nacional de Vivienda".

Cabe destacar que la Ley Federal de la Vivienda en la fracción sexta del artículo cuarto dispone que deberá promoverse y fomentarse la construcción de viviendas de interés social para destinarlas al arrendamiento.

El artículo sexto de dicho ordenamiento "faculta a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, ahora Secretaría

de Desarrollo Social, para que colabore a la solución del problema de vivienda concediéndole funciones y coordinaciones que establece la misma Ley, resaltando la fracción segunda de este precepto que a la letra dice: Promover, coordinar o realizar los programas habitacionales que determine el Ejecutivo Federal, estimulando la construcción de la vivienda de interés social destinada al arrendamiento".

En la fracción tercera del artículo décimo de dicho cuerpo legal, se retoma el punto y dice textualmente:"Producción y mejoramiento de la vivienda urbana estimulando la construcción de la vivienda de interés social destinada al arrendamiento".

En la fracción primera del artículo decimo primero se señala:" Promover la canalización de los recursos financieros a tasa de interés social preferenciales compatibles con el Programa Sectorial de Vivienda, estimulando la construcción de vivienda de interés social destinada al arrendamiento".

Otro aspecto importante dentro de este apartado es el Decreto de Rentas Congeladas, tema que estudiaré más adelante, sin embargo, cabe mencionar que esto influye de manera directa y definitiva en el problema de la vivienda, ya que sus consecuencias se ven hasta nuestros días.

Haciendo un análisis breve de tal decreto, vemos que era un ordenamiento innecesario actualmente, pues las causas que lo motivaron han desaparecido, en cambio no solo benefició a los arrendatarios, sino que se tornó en una situación injusta para el arrendador por lo que creo que fue atinada la medida de su reciente abrogación, como se analiza posteriormente.

El gobierno, tratando de dar una solución a este conflicto, ha encomendado la tarea de crear viviendas a diversas organizaciones u organismos, situación que no ha servido de mucho ya que las personas encargadas de coordinar estas tareas usan sus puestos para obtener beneficios propios.

CAPITULO CUARTO

MARCO JURIDICO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El presente capítulo hace referencia a la regulación del contrato de arrendamiento de casa habitación en el Distrito Federal, en cuanto a su forma y fondo, así como su regulación ante la competencia de la Procuraduría Federal del Consumidor.

4.1.- El Código Civil y el Arrendamiento de Casa Habitación.-El artículo 957 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, establece que el título Décimo Sexto Bis, le será aplicable a las controversias contenidas en el título Sexto, Capítulo Cuarto del Código Civil, tomando en cuenta esta disposición, se hace necesario el determinar qué tipo de controversias se pueden derivar del contenido de dichos preceptos.

El Capítulo Cuarto, Título Sexto del ordenamiento jurídico antes señalado, contiene los artículos 2448 y del 2448 A al 2448 L inclusive.

En principio el artículo 2448 establece que las disposiciones de este capítulo son de orden público e interés

social, concluyendo con un inoficioso comentario, de que tales disposiciones son irrenunciables y que cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.

La idea de orden público e interés social lleva implícita su irrenunciabilidad; asimismo los artículos sexto y octavo del propio Código Civil ya establecen que la voluntad de los particulares no puede eximir la observancia de la Ley, ni alterarla o modificarla, y que no pueden renunciarse derechos que afecten al interés público, señalando que todo acto ejecutado contra el interés público será nulo.

Lo más adecuado debió de haber sido el indicar exclusivamente que las disposiciones de este capítulo eran de orden público e interés social.

Como ya antes lo mencioné, el capítulo en estudio, está dividido en varios artículos que van del 2448, 2448 A al 2448 L, mismos que se pasan a analizar.

El artículo 2448-A, establece que para que una vivienda pueda darse en arrendamiento deberá reunir las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la ley de la materia.

La obligación del arrendador, derivado de este artículo, nacerá cuando alguna Ley de higiene o salubridad, establezca condiciones para las localidades que se dan en arrendamiento; y el arrendatario tendrá acción, cuando al celebrar un contrato de arrendamiento reciba una localidad que no reúna estas condiciones, de acuerdo a lo dispuesto por los artículos 2142 y demás relativos y aplicables del Código Civil.

Cabe aclarar que, como lo ha sostenido la Corte, un simple oficio de la autoridad sanitaria no es base suficiente para determinar la inhabitabilidad o estado ruinoso de una vivienda. Al efecto transcribo la siguiente ejecutoria:

"ARRENDAMIENTO.- VALOR QUE EN LOS JUICIOS RELATIVOS AL, DEBE DARSE A LOS OFICIOS DE LA AUTORIDAD SANITARIA. Un simple oficio de la autoridad sanitaria que declare el estado ruinoso y la consiguiente inhabitabilidad de una vivienda, no puede servir de base a la acción que para la desocupación temporal de esa vivienda se deduzca, porque aceptar este criterio, sería tanto como supeditar las decisiones judiciales a las simples opiniones de autoridades administrativas que, invadiendo la órbita de acción de los jueces y vulnerando la base misma sobre la que sustenta la tramitación de todo juicio, pudiera remplazar a pruebas idóneas, como en el caso lo sería la de inspección ocular y la pericial, que deben prepararse y recibirse con citación contraria para no privar a ésta de la oportunidad de asistir a aquélla a fin de poder hacer las observaciones que estime pertinentes, ni del derecho de nombrar a sus peritos y

discutir en el juicio el dictamen correspondiente, dicho todo eso, naturalmente, sin perjuicio de las facultades que la Constitución y las leyes otorgan a las expresadas autoridades en la materia. Semanario Judicial de la Federación, Tercera Sala, Boletín 1957, p. 736. "

El arrendatario dispondrá de seis meses, contados desde la entrega de la cosa enajenada, para ejercer esta acción, tal y como lo dispone el artículo 2149, y podrá exigir la rescisión del contrato y el pago de los gastos que hubiere hecho, o bien que se le rebaje proporcionalmente el precio, lo que se hará a juicio de peritos, tal y como lo previene el artículo 2144; además podrá reclamar el pago de daños y perjuicios, toda vez que se presume que el arrendador era conocedor de los defectos de la localidad.

El arrendatario deberá de elegir la indemnización o la rescisión del contrato, y no podrá utilizar el otro derecho sin el consentimiento del arrendador, tal y como lo previene el artículo 2147 del Código Civil.

El artículo 2448-B previene que el arrendador que no realice las obras que le ordene la autoridad sanitaria para hacer la localidad habitable e higiénica, será responsable de los daños y perjuicios que por esta causa sufra el inquilino.

Para el ejercicio de esta acción, se requiere que previamente la autoridad sanitaria haya ordenado la

realización de las obras citadas, la abstinencia del arrendador en realizarlas y el sufrimiento de daños y perjuicios del arrendatario por la falta de realización del orden de reparación.

El contenido de este artículo resulta una repetición del 2104 que establece que el obligado a prestar un hecho, que deje de prestarlo o no lo prestare conforme a lo convenido, será responsable de los daños y perjuicios que se causen en términos del capítulo tercero, título cuarto; en todo caso el arrendatario de acuerdo a el contenido del artículo 2027, podrá optar porque las reparaciones sean efectuadas por un tercero y a costa del arrendador, etc.

El tiempo que tendrá el arrendador para cumplir con esta obligación en todo caso deberá ser de 30 días contados a partir de la interpelación judicial o extrajudicial que se le haga, de acuerdo a las reglas establecidas por el artículo 2080.

Asimismo y en todo caso, sería aplicable al presente caso la ejecutoria anteriormente transcrita y con motivo del análisis del artículo 2448 A, de los oficios de las autoridades sanitarias.

El artículo 2448 C establece la duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación, y señala que será de un año como mínimo, para que el arrendatario tenga garantizado el uso y goce pacífico de la cosa que recibe en arrendamiento.

Dentro del artículo en estudio, el legislador ha establecido que los contratos de arrendamiento serán prorrogables hasta por dos años a voluntad del arrendatario. Este derecho de prórroga deriva cuestiones que se pueden prestar a controversia, las que pasamos a analizar.

Esta disposición va en contra de lo previsto en el artículo 1797 del Código Civil, ya que se está dejando al arbitrio de uno de los contratantes la validez y cumplimiento del contrato de arrendamiento.

La prórroga sólo podrá ser solicitada por el arrendatario que esté al corriente en el pago de sus rentas, debiendo acreditar tal situación al momento de solicitar la prórroga, esto de acuerdo al sentido del artículo 96 del Código de Procedimientos Civiles, que establece que a toda demanda debe de acompañarse el documento o documentos en los que el interesado funde su acción.

El tiempo en el que se debe de demandar la prórroga del contrato de arrendamiento deberá de ser cuando el contrato aún esté sujeto al término obligatorio, ya que de no hacerse así, el contrato por el efecto de la tácita reconducción se volverá a término voluntario para las partes.

La Suprema Corte de Justicia en distintas tesis ha sostenido que los contratos sólo podrán ser prorrogados cuando estén sujetos a un término definido, ya que lo que no existe no puede prorrogarse.

Al efecto transcribo las siguientes tesis:

ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACION. OPORTUNIDAD DE HACER VALER LA PRORROGA DEL CONTRATO DE (REFORMAS PUBLICADAS EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION DEL 7 DE FEBRERO DE 1985) Si bien es cierto que en términos del artículo 2448 del Código Civil, las disposiciones relativas al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, son de orden público e interés social, la frase que emplea el artículo 2448 C del citado ordenamiento "...a voluntad del arrendatario..." no significa que en cualquier tiempo esté en posibilidad de reclamar la prórroga del contrato de arrendamiento, sino tan solo que queda a su libre albedrío reclamarla o no, pero sí lo hace deberá ejercitarla oportunamente, es decir, antes de que concluya el plazo de su duración. Amparo Directo. 1666/88. María de los Angeles Lazarín de Balcorta. 24 de junio de 1988. Unanimidad de votos. Ponente Luz María Perdomo Juvera. Secretaria: Irma Rodríguez Franco.- Amparo Directo 3281/87. Yolanda Cabero Huerta. 12 de

febrero de 1988. Unanimidad de votos.
Ponente: Eduardo Lara Díaz.

"ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL. El artículo 2485 del Código Civil del Distrito Federal, que dispone que vencido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el inquilino, siempre que esté al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año dicho contrato, solo es aplicable tratándose de arrendamientos por tiempo determinado. (Gallina Ricardo, pág. 1824)".

La duración de la prórroga del contrato de arrendamiento, como establece el dispositivo anteriormente señalado, será hasta por dos años a voluntad del arrendatario. De esto se debe entender que la prórroga sólo será una, que podrá ir desde un día hasta dos años.

Existe el criterio, de que el arrendatario tiene derecho a dos prórrogas, cada una de ellas por un año, situación que creo es incorrecta, ya que la ley no establece tal cosa, y sólo habla de una prórroga con un límite determinado como máximo, más no como mínimo se da un tiempo.

Dentro de este precepto, se encuentra una de las acciones que le corresponden al arrendador, consistente en la acción de terminación del contrato. Tal y como lo previene el artículo 2483, fracción I, del Código Civil, una de las formas de dar terminación a los contratos de arrendamiento,

es por haberse cumplido el plazo fijado en el mismo o por la ley.

De esto se debe concluir que una vez transcurrido el plazo anual obligatorio o el que se haya convenido, el arrendador tendrá acción para solicitar la terminación del contrato de arrendamiento y consecuentemente pedir la entrega de la localidad.

El plazo para ejercer la acción, según criterio de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, deberá ser dentro de los diez días siguientes a la fecha en que concluyó el término obligatorio del contrato, tal y como se conculca de la jurisprudencia definida que a continuación se transcribe.

"ARRENDAMIENTO, TACITA RECONDUCCION DEL CONTRATO DE. Los requisitos esenciales para que opere la tácita reconducción, según los artículos 2486 y 2487 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales son: la continuación del inquilino en el uso y disfrute de la cosa arrendada, después del vencimiento del contrato y la falta de oposición del arrendador. La ley no precisa el plazo dentro del cual deba llevarse a cabo la oposición, por lo que la Suprema Corte ha considerado prudente fijar el de diez días contados a partir de la fecha de vencimiento del contrato. Sexta Epoca, Cuarta Parte: Vol XXIV Pág. 87 A. D. 2603/88. Joyería la Palma, S.D.R.L. Unanimidad de votos.

En caso de que no exista la oposición manifiesta del arrendador en que continúe el arrendamiento dentro del plazo de diez días antes mencionado, entonces la acción del arrendador se perderá por los efectos de la tácita reconducción que provocarán que el contrato se vuelva de término voluntario, debiéndose ajustar entonces a lo dispuesto por los artículos 2478 y 2479 del Código sustantivo.

Como se aprecia, dentro de este artículo se dan dos acciones opuestas y por sí mismas excluyentes, una que corresponde al arrendatario y la otra al arrendador, es decir la prórroga del contrato y la terminación del mismo.

La acción de prórroga, considero es preponderante a la de terminación en este caso, ya que tendrá primero el inquilino el derecho para hacer valer su acción, que como ya lo he dicho, será durante la vigencia obligatoria del contrato.

Es obvio que en caso de ejercer esta acción en tiempo y forma, la acción de terminación ya no procederá, por la prórroga del contrato.

Pero en caso de que el arrendatario no ejerza su derecho y le precluya, el arrendador tendrá la acción de demandar la

terminación, ya sea dentro de los diez días siguientes al vencimiento del plazo obligatorio o bien ajustándose a las reglas para dar por terminado los contratos sujetos a término voluntario por efectos de la tácita reconducción.

Establece el apartado 2448 D, que la renta deberá ser fijada en moneda nacional. Atendiendo al concepto de arrendamiento, la moneda nacional fue la forma que el legislador decidió para establecer el precio cierto que debe pagar el arrendatario por el uso o goce de la cosa que recibe.

En ese caso, solo tendrá acción el arrendatario, si se le pretende cobrar como renta, algún precio distinto que no sea fijado en moneda nacional.

Esta disposición, aunque si bien pretende proteger los intereses de los arrendatarios a efecto de que no se les cobre rentas en instrumentos inestables en su cotización como podrían ser divisas, equivalentes a días de salario mínimo, etc., también es un tanto limitativa a las posibilidades del arrendatario de seleccionar otra forma de pago que no sea la moneda nacional.

Podemos suponer que el arrendatario podría optar en pagar con bienes, trabajo, etc.

Continuando en el estudio de este artículo, se establecen limitaciones para poder incrementar la renta, y se marcan ciertos requisitos para que se pueda incrementar el monto de la renta.

La primera limitación, es que la renta solo podrá ser incrementada anualmente.

Una segunda limitación, es que el incremento no podrá exceder del ochenta y cinco por ciento del incremento porcentual fijado al salario mínimo general para el Distrito Federal en el año en que el contrato se renueve o se prorrogue.

Esta regla presenta algunos problemas de interpretación, tales como:

- se habla del año en el que el contrato se renueve o se prorrogue. El texto de la ley no es claro, en el sentido de si el texto se refiere al año calendario o bien al año natural durante el que estuvo vigente el contrato.

De entenderse que se trate del año calendario, no se tomarían en cuenta todos los aumentos sufridos por el salario mínimo de referencia durante todo un año natural, limitándose quizás así a un solo aumento. Esto resultaría injusto para los arrendadores, si tomamos en cuenta que tienen una inversión alta en su propiedades inmobiliarias, y que en caso

de no reeditarles al menos lo equivalente al aumento de los salarios mínimos que se vayan dando al paso del tiempo, habrá un desestímulo a dichas inversiones, con la consiguiente crisis de oferta de vivienda por falta de atractivo para los inversionistas.

Considero mas lógico, atendiendo a cuestiones de carácter económico y de justicia, que al aumentar la renta, se deben de tomar en cuenta todos los incrementos que haya sufrido el salario mínimo durante todo el año anterior, es decir los últimos doce meses.

De considerarse esto acertado, se logrará que los arrendadores no pierdan tanto el interés en mantener sus inversiones en la propiedad inmobiliaria destinada para arrendamiento de habitaciones.

No es lesivo para la economía de los arrendatarios, si tomamos en cuenta que sus ingresos aumentaron de acuerdo al salario mínimo, y que la renta, aunque si bien aumentará, pero en menor proporción que el aumento de sus ingresos.

Se presta a confusión, que en su parte final, el artículo hable del año en que el contrato se renove o prorrogue. Con esto se puede entender que la renta sólo podrá ser aumentada si el contrato es renovado o prorrogado.

Esto definitivamente es contradictorio a la idea plasmada en la tácita reconducción, que en el artículo 2485, autoriza y preve que las rentas se incrementen aún cuando el contrato se vuelva a término voluntario.

Asimismo considero que atendiendo a la jurisprudencia definida por la Corte, de que la modificación en el monto de la renta no constituye novación, se entendería que no es necesario que para que el precio del alquiler se aumente deba de existir una renovación o prórroga. Dicho criterio se encuentra contenido dentro del apéndice de jurisprudencia de 1985, mismo que se transcribe:

"ARRENDAMIENTO. LA MODIFICACION EN EL MONTO DE LA RENTA NO CONSTITUYE NOVACION DEL CONTRATO. La novación existe cuando las partes alteran substancialmente el contrato, substituyendo una obligación nueva a la antigua; y la modificación en el precio del arrendamiento no es una alteración sustancial del mismo." P.143-144 Apéndice de Jurisprudencia 1985.

El artículo 2448-E dispone que la renta deberá de cubrirse en los plazos convenidos, o en su defecto por meses vencidos. Este artículo, resulta ser una repetición de lo ya previsto en otros preceptos del Código. Así tenemos que el 2424 fracción I, establece como obligación del arrendatario satisfacer la renta en el tiempo convenido.

La Suprema Corte de Justicia ha sustentado, que en los casos en que no se determine que los pagos de las rentas sean por anticipado, entonces el inquilino los deberá pagar por períodos vencidos.

Considero inoficioso, el que se haya determinado incluir estas disposiciones dentro de un capítulo referido a derechos de orden público e interés social, si tomamos en cuenta que el objeto del contrato de arrendamiento es que el arrendatario pague un precio cierto por el bien que recibe para su uso o goce temporal; es decir, si existiera un contrato de arrendamiento en el cual no existiese esta obligación, entonces ya no se trataría de un arrendamiento, sino de una figura jurídica distinta, como el comodato.

Del contenido de este precepto se deriva una acción para el arrendador, consistente en el derecho que tiene para exigir que la renta le sea pagada, que servirá para obtener la rescisión del contrato por incumplimiento de la obligación de pago, y para solicitar la desocupación de la localidad por falta de pago de renta, lo que se hará en la vía especial de desahucio, ya que el artículo 957 del Código de Procedimientos Civiles, limita esta acción para tramitarse en la citada vía.

Dentro del contenido de este artículo se establece que el arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba el inmueble objeto del contrato, siendo de contenido idéntico a lo dispuesto por el artículo 2426 que dice que el arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día que reciba la cosa arrendada, salvo pacto en contrario. Como es visible, la única diferencia radica en el hecho de que en los contratos de arrendamiento de casa habitación no se puede establecer que el arrendatario pague la renta sin haber recibido la cosa, aunque la idea ya está implícita por ser esta disposición de orden público e interés social.

De aquí se deriva la acción para el arrendatario de negarse o abstenerse de pagar, hasta en tanto no reciba el inmueble.

Establece el artículo 2448-F que los contratos de arrendamiento deberán celebrarse por escrito, siendo imputable la falta de esta formalidad al arrendador, contenido similar al artículo 2406 que señala que el arrendamiento debe de otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos anuales.

Así tenemos que el artículo en estudio sólo agregó a lo ya existente, la imposición al arrendador de que el contrato

se redacte por escrito, ya que es obvio que en la actualidad difícilmente existirá un contrato cuyo monto no pase de cien pesos anuales.

De aquí se deriva la acción que tiene el arrendatario de demandar el otorgamiento y firma del contrato de arrendamiento que se pueda haber convenido; asimismo este artículo nos menciona los requisitos mínimos que deberá contener todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación.

El artículo 1833 del Código Civil, ya prevé que cualquiera de los contratantes pueda exigir que se de al contrato la forma legal.

El artículo 2448-G prescribe como obligación del arrendador registrar el contrato de arrendamiento ante la dependencia que corresponda del Departamento del Distrito Federal, hecho lo cual entregará copia registrada al arrendatario.

El artículo agrega que el arrendatario tendrá acción para demandar el registro y entrega de contrato, situación que resulta redundante ya que ya se había impuesto esta obligación del arrendador, y que en su incumplimiento trae

aparejada el nacimiento de la acción a que se refiere la ley y el citado artículo 1833.

Finaliza el precepto, haciendo mención que el arrendatario tendrá derecho a registrar su copia del contrato ante la autoridad correspondiente, lo que se puede entender que puede ser ante la autoridad antes mencionada en el presente precepto o bien ante el Registro Publico de la Propiedad, en el caso en que el contrato dure más de seis años, o haya un anticipo de rentas mayor de tres años.

El artículo 2448-H señala que los arrendamientos de casa habitación no terminan por la muerte del arrendador o del arrendatario, agregando el innecesario comentario de que sólo terminarán por los motivos establecidos en la Ley.

De esa manera el citado numeral marca reglas para determinar en qué persona se subrogarán los derechos y obligaciones del arrendatario, pudiendo ser en las siguientes personas:

- 1.- El cónyuge;
- 2.- El o la concubina;
- 3.- Los hijos;
- 4.- los ascendientes en línea consanguínea o por afinidad.

Para que estas personas se puedan subrogar en la persona del arrendatario deberán haber habitado real y permanentemente el inmueble en vida del arrendatario. Esta subrogación tal y como la establece el artículo 2058, se verifica por ministerio de Ley.

El propio dispositivo excluye de este derecho a aquellos que ocupen el inmueble como subarrendatarios, cesionarios, o por otro título semejante.

El artículo 2448-I previene el derecho de preferencia que tiene todo arrendatario para que en igualdad de condiciones se le prefiera respecto de otro interesado para un nuevo arrendamiento del inmueble.

Para los efectos de ejercer este derecho preferencial, se deberán reunir los siguientes requisitos:

1.- Que el arrendatario esté al corriente en el pago de la renta;

2.- Que el arrendador manifieste su voluntad de continuar dando el inmueble en arrendamiento.

Asimismo, el arrendatario tendrá el derecho del tanto para el caso de que el arrendador desee vender la finca. Es muy importante la acción derivada de este artículo, ya que en caso de que el arrendador venda el inmueble sin conceder el

derecho del tanto al arrendatario, la venta será nula y no se inscribirán las escrituras en el Registro Público de la Propiedad.

Ya ha sido motivo de este estudio lo relativo al derecho del tanto y derecho por el tanto, y me remito al mismo.

De acuerdo con el artículo 2448-J el procedimiento por el cual se otorgará y ejercerá el derecho del tanto, está sujeto a las siguientes reglas:

1.-El arrendador estará obligado a avisar en forma indubitable de su deseo de vender el inmueble y los términos de la venta.

La forma indubitable, considero que será el aviso por la vía de jurisdicción voluntaria, o bien, ante la presencia de un notario.

2.- El arrendatario tendrá quince días para notificar en forma indubitable al arrendador su voluntad de comprar y las condiciones de la oferta.

El ejercicio del derecho del tanto, se deberá ajustar a los términos de la compra-venta propuestos por el arrendador, ya que en caso de que el arrendatario, no las acepte lisa y

llanamente, el arrendador quedará libre de su oferta, tal y como lo establece el artículo 1810 del Código Civil.

3.- En caso de que exista cambio en las condiciones de la oferta de venta se deberá dar un nuevo aviso al arrendatario, ajustándose a los términos y plazos ya antes mencionados. Se excluye de esta obligación si la modificación es en el precio, siempre y cuando no pase del diez por ciento, ya sea en incremento o en decremento.

4.- Se establece que a los bienes que estén en régimen de propiedad en condominio, les serán aplicables las disposiciones de dicha materia, lo que es obvio.

5.- Existe la obligación para los notarios, que antes de autorizar cualquier escritura de compra-venta, vigilen que se respete el derecho del tanto de los arrendatarios de casas habitación.

6.- Toda compra-venta y escrituración realizadas en perjuicio del derecho del tanto del arrendatario, marca la ley que serán nulas, con la correspondiente responsabilidad de los notarios.

Esta acción para pedir la nulidad del contrato de compraventa prescribe en seis meses, que se contarán desde el

momento en que el arrendatario tenga conocimiento del contrato de compra-venta.

El arrendador estará obligado a aceptar como fiador del arrendatario a aquella persona que reúna los requisitos que la ley establece para fungir como tal (art. 2448-K). Esta disposición es un tanto limitativa a la voluntad del arrendador, ya que necesariamente deberá aceptar fiadores que aunque de momento no tengan gravámenes sobre de su propiedad, sí estén en riesgo de obtener los mismos o quizá insolventarse.

Será potestativo para el arrendatario de vivienda de interés social, substituir la fianza con el depósito de un mes de renta. Este precepto, va en contra de la idea contenida en el 1797 del mismo Código.

El artículo 2448-L señala como obligación que en todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación se transcriba todo el contenido del título VI, capítulo IV del Código Civil.

Esta disposición resulta ilógica, ya que como lo previenen los artículos sexto y octavo del Código Civil, la voluntad de los particulares no puede eximir de la observancia de la ley, ni alterarla o modificarla y los actos

ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas o de interés público, serán nulos.

Al obligar a transcribir el texto de la ley en los contratos, solo provoca pérdida de recursos en la elaboración de los mismos y muy probable confusión a los arrendatarios, que en vez de tener que firmar contratos sencillos y claros, firman contratos formados por texto de ley y cláusulas inmersas en éste, que lo más seguro son una serie de cláusulas que no serán leídas.

4.2.- Decreto de Rentas Congeladas.-En cuanto a este punto es necesario, hacer mención cómo de alguna manera afectó este Decreto en parte en la actualidad por la trascendencia que ha tenido en las viviendas de aquel tiempo.

El primer Decreto del 10 de julio de 1942, congeló únicamente, las rentas, pero no los contratos mismos, de los arrendamientos vigentes entonces para casas o locales destinados a habitación, equiparando las necesidades de alimentación a las de alojamiento; declaró nulos los aumentos de dichas rentas.

El segundo Decreto de 24 de septiembre de 1943 continuó con la congelación de rentas, pero expresamente prorrogó además los contratos mismos de arrendamiento de locales de casas destinadas a habitación por todo el tiempo de la duración de la guerra.(22)

El Decreto de 5 de enero de 1945 adicionó al decreto anterior para agregar los arrendamientos de los locales en que de hecho existieran ciertos giros comerciales de diversos artículos de primera necesidad y declaró subsistentes los dos decretos anteriores.

Al concluir la guerra, por Decreto del Congreso de la Unión de 28 de septiembre de 1945 se prorrogó la vigencia de los tres Decretos anteriores relativos a congelación de rentas y a prórroga de arrendamientos de locales o casas destinadas a habitación.

El Decreto de 8 de febrero de 1946, prorrogó los arrendamientos y congeló las rentas de locales para habitación; y el Decreto de 30 de diciembre de 1947 restringió su aplicación a los arrendamientos con rentas no mayores de \$300.00.

(22) SANCHEZ MEDAL, Ramón, *De los Contratos Civiles*
10a ed. Ed. Porrúa S.A. México, 1989. pág. 269.

El Decreto de 24 de Diciembre de 1948, (Decreto que prórroga a los contratos de arrendamiento de las casas y locales que se citan, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 1948) en su exposición de motivos prometió "a la mayor brevedad posible", la expedición de una ley "que regule de modo definitivo los arrendamientos urbanos", disposición que al correr de los años se convirtió en notoriamente injusta e inconveniente. Injusta porque implicó un tratamiento desigual a personas que se encontraron en situaciones similares, pues en un mismo edificio o vecindad se hallan inquilinos con rentas congeladas muy bajas y a la vez inquilinos con rentas mucho más altas y cuyo monto podía fijarse libremente. Asimismo los propietarios que dieron en arrendamiento sus departamentos o locales hasta 1948 recibían un tratamiento legal muy diferente al de los propietarios de fincas rentadas después de esa fecha.

Fue asimismo inconveniente y antisocial el decreto de referencia, pues los edificios y las vecindades con rentas congeladas fueron paulatinamente abandonados en cuanto a reparaciones o mejoras por parte de sus propietarios, degenerando sus localidades en habitaciones infrahumanas en un gran número de casos.

Dicho Decreto en su artículo primero estableció:

" Art. 1o. Se prorroga por ministerio de Ley, sin alteración de ninguna de sus cláusulas, salvo lo que dispone el artículo siguiente, los contratos de arrendamiento de las casas o 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.

Art. 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 locales destinados a cantinas, a pulquerías, a cabarets, a centros de vicio, a explotación de juegos permitidos por la ley, y a salones de espectáculos públicos, como teatros, cinematográficos y circos.

El art. 2o. Transitorio a la letra, expresó:

Art. 2o. Transitorio.- Queda derogado el Decreto del 31 de diciembre de 1947, publicado en el Diario Oficial de 31 del mismo mes y año, que congeló las rentas de las casas o locales destinados a habitación.

Así podemos ver que realmente hubo un tratamiento desigual e injusto para aquellos que tenían en arrendamiento localidades en la fecha de expedición de dicho Decreto, lo

cual hizo que esta carestía constante fuese más aguda cada vez más.

4.3. Decreto que abroga el diverso que prorroga los contratos de arrendamiento de las casas o locales que se citan, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 1992.- En cuanto al Decreto que prórroga los contratos de arrendamiento de las casas o locales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 1948, vigente hasta el 30 de diciembre de 1992, queda abrogado, de acuerdo al Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 1992, de la siguiente forma:

SE ABROGA EL DIVERSO QUE PRORROGA LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LAS CASAS O LOCALES QUE SE CITAN

ARTICULO 1o. - Queda abrogado el "DECRETO QUE PRORROGA LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LAS CASAS O LOCALES QUE SE CITAN", publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 1948, dentro de los plazos que a continuación se indican, contados a partir de la publicación del presente Decreto en el Diario Oficial de la Federación:

I. Las casas o locales destinados a comercios o industrias, a los 30 días;

II. Las casas o locales ocupados por trabajadores a domicilio o talleres, a los dos años;

III. Las casas o locales destinados exclusivamente a habitación, y cuya renta mensual sea de más de cien pesos y menos de doscientos cincuenta pesos o más, a los dos años;

IV. Las casas o locales destinados exclusivamente a habitación, cuya renta mensual sea de más de cien pesos y menos de doscientos cincuenta pesos a los tres años; y

V. Las casas o locales destinados exclusivamente a habitación cuya renta mensual sea hasta de cien pesos, a los cuatro años.

ARTICULO 2o.- Los organismos de vivienda, de conformidad con el calendario señalado en el artículo anterior, establecerán de acuerdo a sus reglas de operación, un programa específico con soporte crediticio, facilidades administrativas y asesoría jurídica, que permita apoyar a quienes tengan derecho a ocupar casas o locales destinados exclusivamente a la habitación y que hayan sido regulados por el Decreto que se abroga, a efecto de:

I. Promover la adquisición por parte de los arrendatarios, de los inmuebles que ocupan, así como su rehabilitación;

II. Buscar la reducción de los costos de las viviendas incluidas en las acciones referidas;

III. Incluir en el "Acuerdo de Subsidios Fiscales y Facilidades Administrativas para la Vivienda Popular", publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de octubre de 1992, las operaciones que se realicen conforme al presente Decreto; y

IV. Considerar en forma prioritaria a los inquilinos que así lo deseen y reúnan los requisitos para integrarse a los programas de vivienda que desarrollan los organismos oficiales y a los que en el futuro se desarrollen en cumplimiento de este Decreto.

ARTICULO 3o.- Los propietarios de los inmuebles objeto del presente Decreto, que tengan el carácter de históricos o artísticos, deberán conservarlos y, en su caso restaurarlos de conformidad a lo establecido por la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos.

TRANSITORIOS

ARTICULO PRIMERO.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

ARTICULO SEGUNDO.- Por ser de interés general, publíquese también en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal.

ARTICULO TERCERO.- El Departamento del Distrito Federal deberá informar sobre la ejecución y los avances del programa específico de vivienda a que se refiere el artículo 2 de este Decreto, en los informes trimestrales que envía a la Cámara de Diputados y a la Asamblea de Representantes del Distrito Federal, para su adecuada verificación y seguimiento.

ARTICULO CUARTO.- Se derogan las disposiciones que se opongan al contenido del presente Decreto.

4.4.-Las Controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación en el Código de Procedimientos Civiles.-El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, por decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación del día 7 de febrero de mil novecientos ochenta y cinco, fue reformado y adicionado, incluyendo en el título décimo sexto bis, disposiciones que se encargarían de regular las controversias que se suscitarán

en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación.

Posteriormente a su publicación, el texto original de las reformas y adiciones, ha sido modificado en diferentes ocasiones. En esta parte del trabajo se hace un análisis del texto inicial de las reformas y adiciones del 7 de febrero de 1985 al Código de Procedimientos Civiles, un análisis del texto más actual, seguido de la comparación contra diversos artículos vigentes del propio Código.

El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, establece que el Título Décimo Sexto bis, le será aplicable a las controversias que se susciten respecto de fincas urbanas destinadas a habitación, haciendo un redundante comentario, en el sentido de referirse al Código Civil, respecto del capítulo que versa sobre fincas urbanas destinadas a habitación.

Es redundante el comentario, ya que si el artículo 957 del Código Procesal, ya dejó establecido que la materia de la vía en estudio, será aplicable a las fincas urbanas destinadas a la habitación, resulta por demás el reiterar sobre los conceptos del Código Civil, que se refieren a la misma materia, es decir a las fincas urbanas destinadas a habitación.

Entrando al estudio del contenido de este título encontramos lo siguiente.

El artículo 957 del Código en estudio, precisa una excepción a la aplicabilidad de este título, al excluir las controversias que se deriven por la solicitud de la entrega de la localidad por la falta de pago de rentas, dejando tales acciones para la vía del juicio especial de desahucio, aun cuando se trate de fincas urbanas destinadas a habitación.

Previene el Título, que se conceden las mas amplias facultades al juez, para decidir en forma pronta y expedita lo que en derecho convenga.

Inicialmente la ley disponía que para el ejercicio de las acciones de controversia de arrendamiento, se debería exhibir como documento base de la acción, el contrato de arrendamiento, anexándolo al escrito inicial de demanda, ya que en caso contrario no se daría curso a la acción.

Resultaba un tanto extraño, el requerimiento hecho al actor, en el sentido de que de no exhibir como documento base de la acción el contrato de arrendamiento, no se tramitaría su acción, ya que tal disposición contravenía a lo establecido en los artículos 1796 y 2398 del Código Civil.

El Código Civil para el Distrito Federal, no marca como requisito para la existencia del arrendamiento el otorgamiento del mismo en forma escrita, ya que ese solo es un requisito de forma, mas no de existencia. Los contratos desde que se perfeccionan obligan a las partes al cumplimiento de su contenido y de sus consecuencias.

Así encontramos que una ley procesal, imponía mas requisitos para el arrendamiento, que la propia ley sustantiva.

Dicho artículo fue reformado y en la actualidad señala que para poder ejercer las acciones relativas a las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación, se requiere como documento base de la acción el contrato de arrendamiento correspondiente, en caso de haberse celebrado por escrito. Con esta nueva disposición se toma en cuenta que el contrato de arrendamiento se perfecciona por el mero consentimiento, sin ser necesario la existencia del documento por escrito, ya que el mismo sólo es una prueba de su existencia más no de su validez.

Ahora bien, cabe señalar que a mi juicio, este artículo es redundante, toda vez que es una repetición del contenido del articulo 96 del Código Procesal en estudio, mismo que

dice que deberá adjuntarse a toda demanda el documento o documentos en que la parte interesada, es decir, el actor, funde su acción y su derecho.

Resulta obvio que tratándose de arrendamientos, el documento base de la acción lo será el propio contrato, si existe o bien el medio de perfeccionamiento y prueba de su existencia que el actor haya elegido.

En un inicio, la ley disponía, que una vez presentada la demanda con los documentos y copias requeridas, se correría traslado de ella a la parte demandada, citando a las partes para que concurrieran dentro del término de tres días a una audiencia de conciliación. Asimismo se emplazaría a la parte demandada para que, dentro de los cinco días siguientes a la celebración de la audiencia conciliatoria, formulará su contestación y opusiera las excepciones y defensas que tuviera.

Este procedimiento en la práctica presentaba varios inconvenientes, tales como:

- el tiempo entre el auto admisorio de la demanda y la celebración de la audiencia conciliatoria podría resultar muy corto, con el riesgo que por las cargas de trabajo de los notificadores, no existiera el tiempo suficiente para citar

al demandado para que concurriera a la audiencia. Con esto se gastaba tiempo y recursos, al tener que aplazar la audiencia;

- por el contrario, si la fecha de la audiencia era demasiado lejana, se perdía la rapidez del juicio y el demandado tendría tiempo de sobra para preparar su defensa, con la consecuente desigualdad de oportunidades procesales;

- en el mismo orden de ideas, el demandado tenía tiempo de sobra para preparar su defensa, ya que disponía desde el día de la notificación de la audiencia de conciliación y posteriormente cinco días extras;

- no existía presión procesal o legal alguna, hacia el demandado, para que asistiera a la audiencia conciliatoria; de esta manera quizás no se lograría el objetivo de poder obtener un avenimiento entre las partes;

- en todo caso, el demandado estaba obligado a asistir a la referida audiencia por motivaciones personales y por lo general ésta se celebraba generalmente sólo con la comparecencia del actor;

Dicho procedimiento fue modificado, a efecto de eliminar la fase conciliatoria como acto previo a la contestación a la demanda.

Se estableció que cuando la demanda fuera admitida con los documentos y copias requeridas, se correría traslado de ellas a la parte demandada, emplazándola para que contestara dentro del término de cinco días.

No obstante de la modificación, este artículo resulta ser una repetición del artículo 256 del Código adjetivo, el cual señala que presentada la demanda con los documentos y copias prevenidos, se correrá traslado de ella a la persona o personas contra quienes se proponga, y serán emplazadas para que la contesten dentro del término de nueve días.

La única variante existente entre ambas disposiciones, resulta ser el plazo para dar contestación a la demanda, disposición que por el término resulta lesiva a los intereses de los demandados, ya que visiblemente se ve reducido el tiempo para preparar y formular su contestación, en relación al juicio ordinario.

Inicialmente el artículo 960, establecía una forma distinta de iniciar una controversia de arrendamiento después de haber sido emplazado el demandado. Anteriormente, el demandado era citado a una audiencia conciliatoria y emplazado para que dentro de los 5 días siguientes a la conclusión de ésta formulara su contestación y opusiera excepciones y defensas.

Este procedimiento fue reformado de tal forma que una vez emplazado el demandado se le dieran 5 días para dar contestación a la demanda, opusiera sus excepciones y defensas, suprimiéndose la audiencia conciliatoria, como acto previo a la citada contestación.

En un inicio el desarrollo de la audiencia conciliatoria se debería regir por el siguiente procedimiento:

Las partes deberían comparecer personalmente o por medio de apoderado o representante legal, el que debería tener facultades para transigir, y si alguna de las partes era persona moral, establecía la ley con notoria falta de técnica jurídica, que debería de comparecer por conducto de su administrador o por quien legalmente la representara.

Resulta evidente que las personas morales, serán representadas por quiénes legalmente tengan las facultades para hacerlo, de acuerdo a las reglas que al efecto establece el Código Civil.

Esta audiencia sería celebrada por el juez a través del conciliador, quien escucharía las pretensiones de las partes en busca de un amigable acuerdo. Si se lograba la conciliación, se celebraría convenio, el cual sería aprobado

por el juez y lo elevaría a la categoría de sentencia ejecutoriada.

Es de destacarse que de no comparecer el actor a la audiencia de conciliación, se le tendría por desistido de la demanda, situación que opino era inconstitucional y atentatoria a los derechos del actor, ya que en todo caso se le debería de tener renuente a toda conciliación y no prejuzgar su interés jurídico en el procedimiento por su asistencia o inasistencia a una audiencia conciliatoria. Afortunadamente esta disposición fue derogada.

La ley disponía que en caso de que el demandado no asistiera a la audiencia conciliatoria o no se lograra la conciliación, el legislador mostrando de nueva cuenta falta de técnica jurídica, haciendo repetición innecesaria de artículos anteriores, reguló en este precepto que el juez citaría al demandado para que en el término de 5 días, contestara la demanda y opusiera sus excepciones y defensas, cosa que ya estaba prevista dentro de este mismo título.

Esta audiencia fue suprimida como tal para dar paso a la audiencia previa y de conciliación, como una etapa posterior a la contestación de la demanda y en su caso de la reconvencción.

La audiencia previa y de conciliación, en su forma actual se debe de ajustar al siguiente procedimiento:

Una vez contestada la demanda y en su caso la reconvencción el juez, debe citar a las partes para que concurran a la celebración de la misma, la que será dentro del término de 5 días.

Si alguna de las partes no concurre a la audiencia sin causa justificada, se le sancionará de una manera pecuniaria, situación que a mi juicio resulta más justa e igualitaria que la anterior forma de apercibimiento y sanción para las partes ausentes en esta fase del procedimiento.

Concurran o no las partes, el juzgador procederá a depurar el juicio, y en caso de que ambas asistan, estudiará su legitimación procesal, hecho lo cual se procurará lograr la conciliación entre las partes con un procedimiento mas o menos parecido al de la audiencia conciliatoria anteriormente citada.

Esta disposición presenta un error al establecer que la legitimación procesal solo se efectuará si concurren ambas partes a la audiencia, y se dice esto ya que la legitimación, se puede estudiar y se debe de estudiar de las constancias existentes en autos, es decir de los escritos de demanda y

contestación a la misma, en caso de existir y los respectivos documentos base de la acción, y no así de la comparecencia personal y necesaria de los contendientes a la audiencia previa.

Entre las reformas y adiciones que se le hicieron a este procedimiento, se dispuso que en caso de que ante la Procuraduría Federal del Consumidor, se haya tramitado el procedimiento conciliatorio, entonces la audiencia previa y de conciliación, no tendría lugar. El análisis de esta cuestión es materia de un apartado especial en este trabajo, por lo que a el me remito.

Sólo diré que no es concebible que se trate de sustituir un procedimiento judicial, por un procedimiento administrativo, esto quiere decir, que siendo la Procuraduría del Consumidor de carácter administrativo, con sus actos no puede o debe suplir las actuaciones judiciales.

Ahora bien, con la reforma hecha al procedimiento de las controversias de arrendamiento, lo único que se logró fue copiar o transcribir el procedimiento que dentro del juicio ordinario, establece la ley, que se deberá observar desde la contestación de la demanda, y en su caso la reconvención, hasta el desarrollo de la audiencia previa y de conciliación.

Es decir, con las reformas realizadas a este título de la ley, no se subsanaron los errores de la idea original, y exclusivamente se limitó el legislador a transcribir dentro de este procedimiento una parte del propio código, lo que nos lleva a la conclusión de que no existe un procedimiento especial o diferente.

En un inicio se establecía en el procedimiento de controversia que el demandado debería formular su contestación en los términos del Capítulo I, Título VI, del propio Código.

Con la reforma quedó establecido que la contestación del demandado será en los términos previstos para la demanda, y que en el momento de contestar la demanda deberá de hacer valer todas las excepciones que tuviere, independientemente de su naturaleza, salvo las supervenientes, y si el demandado opone excepciones de conexidad, litispendencia o cosa juzgada, con las mismas se dará vista al actor para que ofrezca las pruebas que considere oportuno.

Innecesaria transcripción del artículo 260 del propio Código hizo el legislador, ya que todas las reglas que incluyó en este capítulo se encontraban previstas en el procedimiento ordinario, que establece que de las excepciones de conexidad,

litispendencia y cosa juzgada, se deberá dar vista al actor a efecto de que rinda las pruebas que considere oportunas.

En cuanto a la reconvencción establecía anteriormente este título, situación que subsiste, que en caso de ser opuesta ésta, se le correría traslado al actor, para que la contestara en el término de 5 días.

Al respecto no hubo ninguna modificación, pero es de señalarse que esto resulta una repetición de los artículo 260 y 272 del propio Código, con la única variación del término.

En el procedimiento ordinario en los casos en que proceda, podrá el demandado reconvenir al contestar la demanda y con la misma se correrá traslado al actor, para que la conteste en el término de seis días.

Es de advertirse que en el caso de las controversias de arrendamiento, el término para contestar la reconvencción se reduce a cinco días, siendo esto la única distinción en relación al juicio ordinario.

Establece y establecía la Ley, que para el caso que el arrendatario no conteste la demanda o a la reconvencción, se le tendrán por negados los hechos de las mismas.

Como en los casos anteriores esta disposición resulta una repetición del procedimiento ordinario, que en el artículo 271, párrafo tercero, establece que se presumirán confesados los hechos de la demanda que se dejen de contestar, pero se tendrá por contestada en sentido negativo la demanda o la reconvencción, cuando se trate de asuntos de arrendamiento de fincas urbanas para habitación y siempre y cuando el demandado sea el inquilino.

El capítulo relativo a las controversias de arrendamiento, establece que cuando hayan sido contestadas la demanda y en su caso la reconvencción, el juez deberá señalar de inmediato día y hora dentro de los cinco días siguientes, para la celebración de una audiencia previa y de conciliación.

Sin embargo esto resulta ser una transcripción de lo previsto para el juicio ordinario civil, que en el artículo 272 A señala que una vez contestada la demanda y en su caso la reconvencción el juez señalará de inmediato fecha y hora para la celebración de la audiencia previa y de conciliación, lo que deberá ser dentro de los diez días siguientes.

La única diferencia existente entre ambos preceptos quizás sea el tiempo dentro del cual el Juez deberá citar y celebrar la audiencia previa y de conciliación, pero en la práctica esto resulta inoperante, ya que es sabido que la

audiencia se fija y se celebra de acuerdo a la carga de labores y disponibilidad de la agenda de cada juzgado.

Cabe mencionar que el desarrollo de la audiencia previa y de conciliación, previsto para el Título Décimo Sexto Bis, es igual al del juicio ordinario, que en su artículo 272 A, dispone que concurran o no las partes a la audiencia, el juez procederá a examinar las cuestiones relativas a la depuración del juicio; y si asistieran las dos partes, examinará las cuestiones relativas a la legitimación procesal y luego procederá a procurar la conciliación que estará a cargo del conciliador adscrito al juzgado. El conciliador deberá preparar y proponer a las partes, alternativas de solución al litigio; si los interesados llegan a un convenio, se aprobará de plano, si procede legalmente y dicho pacto tendrá fuerza de cosa juzgada.

El procedimiento de controversia de arrendamiento, dispone que si no se logra la conciliación entre los litigantes, se continuará con el desarrollo de la audiencia y el juez tendrá las mas amplias facultades de dirección procesal y examinará las excepciones de conexidad, litispendencia y cosa juzgada, en caso de existir, a efecto de depurar el procedimiento.

Esta disposición es idéntica a lo previsto por el juicio ordinario civil que en el artículo 272 A, establece que en caso de desacuerdo entre los litigantes, la audiencia proseguirá y el juez dispondrá de amplias facultades de dirección procesal y examinará en su caso, las excepciones de conexidad, litispendencia y cosa juzgada, con el fin de depurar el procedimiento.

Tanto el capítulo especial de arrendamiento para casa habitación como las disposiciones relativas al juicio ordinario civil, establecen en los artículos 962 y 272 F, con texto casi idéntico que la resolución dictada por el juez en la audiencia previa y de conciliación, sera apelable en el efecto devolutivo.

Al respecto, creemos que todo lo relativo a los recursos que se pueden hacer valer en contra de las resoluciones judiciales, deben quedar incluidos en la sección que la propia ley les ha dedicado a los medios de impugnación.

Inicialmente el procedimiento en estudio, establecía que una vez contestada la demanda y la reconvencción en su caso, o dejadas de contestar las mismas, se mandaría abrir el juicio a prueba por el término de diez días fatales, mismos que se contarían a partir del auto que tuvo por hechas las

contestaciones o por perdidos los respectivos derechos a hacerlo.

El procedimiento modificado, establece que el período probatorio se abrirá concluida la audiencia previa y de conciliación, debiendo ser por el término de diez días fatales para su ofrecimiento, mismo plazo que correrá a partir del día siguiente de la notificación del auto que ordene abrir el juicio a prueba.

Pero como ya antes lo hemos apuntado, el texto actual de la ley, en el capítulo en estudio, no es sino una repetición, en algunos casos textuales de las disposiciones generales de la ley y las relativas al juicio ordinario civil; y prueba de ello es que el numeral 277, nos dice, que el juez mandará recibir el pleito a prueba en el caso de que los litigantes lo hayan solicitado, o cuando lo estime necesaria, que aunado al contenido del artículo 290, prevé que el período de ofrecimiento de pruebas sea de diez días, mismos que empezarán a contarse desde el día siguiente al de la notificación del auto que manda abrir el juicio a prueba.

En todo caso la única diferencia estaría en el hecho de que en el juicio ordinario el período probatorio se puede abrir a petición de parte o estimación judicial, y en las controversias de arrendamiento de oficio, al concluir la audiencia previa y de conciliación.

Esta situación no resulta muy congruente con la realidad, ya que en todo caso de celebrarse la audiencia previa y de conciliación, las partes seguramente solicitarán que se abra el juicio a prueba; y no hay que olvidar que el artículo 961 preve la posibilidad que la audiencia previa y de conciliación no se realice, con lo que se tendría que también en los casos de controversias de arrendamiento, el período probatorio se abrirá a petición de parte o estimación judicial, por la no realización de la audiencia.

Inicialmente la ley disponía que las partes aportarían las pruebas que hayan ofrecido y debiendo presentar a sus testigos y peritos. En el caso que manifestaran bajo protesta de decir verdad, que no estaban en aptitud de presentarlos, se impondría al actuario del juzgado la obligación de citar a los primeros y de hacer saber su cargo a los segundos, con apercibimiento de arresto hasta por tres días a los testigos, en caso de no asistir, o el perito que haya aceptado su cargo por no asistir sin causa justificada.

Asimismo, se apercibía al oferente de que le sería impuesta una multa de diez veces el salario, en caso de que el señalamiento del domicilio de los testigos o peritos resultara inexacto, esto sin perjuicio de denunciar la falsedad en que incurrió el oferente.

Establecía el procedimiento que en caso de que por segunda vez no concurrieran los testigos o peritos a la audiencia, sin causa justificada o en caso de comprobarse que las pruebas se ofrecieron con el propósito de retardar el procedimiento, el juez bajo su responsabilidad podría declarar la deserción de las mismas.

Difícil situación era el establecer que en caso de que los testigos o peritos no comparecieran a la segunda cita legal que se les hubiera hecho el juez podría declarar desierta la prueba, ya que esto podría resultar violatorio de los derechos de la parte oferente, a la que se le privaba de un medio de prueba por mera apreciación judicial, así como se limitaba el poder de conocimiento del juzgador, al omitir diligencias probatorias por circunstancias ajenas al procedimiento, como podría ser cualquier cosa que impida al testigo o perito asistir a las audiencias.

Este procedimiento no era más que la compilación de diversos artículos del juicio ordinario, relativos a las pruebas, en cuanto a su preparación y ofrecimiento, sin que se aportara nada especial o nuevo.

Establece la ley en su texto actual que el ofrecimiento, admisión, preparación y desahogo de las pruebas, se regulará por las reglas establecidas para el juicio ordinario civil, a

lo que preguntaría que si todo este capítulo especial de controversia de arrendamiento es una repetición del juicio ordinario civil, no bastaría exclusivamente sólo con esta disposición.

Señala y señalaba la ley, que concluido el período de ofrecimiento de pruebas, dentro de los ocho días siguientes, el juez citará a una audiencia de pruebas, alegatos y sentencia, misma que se regulará por las siguientes reglas:

Todas las reglas que se pretenden manejar en estos artículos van implícitas en los artículos 298 y 299 de la propia ley.

Las reglas de recepción de pruebas, son las siguientes:

1. El juez sólo deberá admitir las pruebas que se refieran a los hechos controvertidos;

Y dispone el artículo 298, que no se admitirán diligencias de pruebas sobre hechos que no han sido controvertidos por las partes.

2. El desahogo de las pruebas en la audiencia, será en el orden que el juez determine, tomando en cuenta su preparación.

El artículo 299 establece que la audiencia se celebrará con las pruebas que estén preparadas, dejándose a salvo el derecho de que se designe nuevo día y hora para recibir las pruebas pendientes y para el efecto se señalará la fecha para su continuación, la que tendrá verificativo dentro de los quince días siguientes y no será necesario seguir el orden establecido para la recepción de las pruebas.

3. Se escucharán los alegatos de ambas partes. Esto resulta por demás obvio, ya que sería inconstitucional el no escuchar los alegatos de una de las partes que esté presente.

El numeral 393, menciona que concluida la recepción de pruebas, el tribunal dispondrá que las partes aleguen por sí o por sus abogados o apoderados, primero el actor y luego el demandado.

4. El juez pronunciará su sentencia de manera breve y concisa, dentro de los ocho días siguientes a la celebración de la audiencia.

Y el artículo 87, señala que las sentencias deben dictarse dentro del plazo de quince días contados a partir de la citación para sentencia y solo cuando hubiere necesidad de que el tribunal examine documentos voluminosos, podrá

disfrutar del término adicional de ocho días para dicho efecto.

Como se aprecia, las reglas que intenta dar la ley para el desarrollo de la audiencia de pruebas, alegatos y sentencia, son simples repeticiones del contenido del juicio ordinario civil, sin que en ningún momento se note que exista un procedimiento diferente o especial, que trate de hacer distinta y expedita la impartición de justicia en relación con las controversias que maneja este título de la ley.

Dice el texto de este capítulo especial que la sentencia definitiva será apelable en ambos efectos y las demás resoluciones lo serán solamente en el efecto devolutivo, debiendo ser la interposición de la apelación en los términos previstos por el Título Décimo Segundo del Código de Procedimientos Civiles.

Esta situación ya está prevista en el artículo 700, que dispone que se admitirán en ambos efectos las apelaciones que se interpongan de las sentencias definitivas dictadas en los juicios ordinarios.

Ahora bien el artículo 966 del Código de Procedimientos Civiles contiene un grave error que puede afectar al procedimiento, toda vez que todas las demás resoluciones que

no sean sentencias definitivas, serán apelables en el efecto devolutivo, con esto entendemos que el medio de impugnación contra cualquier resolución que en esta materia se dicte, sera la apelación, quedando descartada la revocación.

Con esta disposición se contrapone el contenido del artículo 684, que dice que los autos que no fueren apelables y los decretos pueden ser revocados por el juez que los dicta o por el que lo substituya en el conocimiento del negocio.

En cuanto a los incidentes, dentro de las controversias de arrendamiento, disponía el Código que estos no suspenderían el procedimiento y se substanciarían con un escrito de cada parte, en los cuales deberían ofrecerse las pruebas relativas al mismo. En el plazo improrrogable de 8 días se celebraría la audiencia incidental, en la que el juez decidiría sobre la admisión de las pruebas, recibiría las que considerase conducentes y escucharía los alegatos.

Con las reformas a la ley, quedó establecido que los incidentes no suspenderán el procedimiento, y los mismos se substanciarán en términos del artículo 88 del Código de Procedimientos Civiles, pero la resolución deberá pronunciarse en la audiencia incidental.

Este artículo no aporta nada diferente a lo establecido en el 78, que dispone que solo formará artículo de previo y especial pronunciamiento la nulidad de actuaciones por falta de emplazamiento, y que los incidentes que se susciten con motivo de otras nulidades de actuaciones o notificaciones se deberán tramitar y resolver en términos de los dispuesto por el artículo 88 del Código de la materia.

Por último, dispone el Título Décimo Sexto Bis, relativo a las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación, que en todo lo no previsto dentro del mismo, se estará a las reglas generales del Código de Procedimientos Civiles.

Redundante resulta este texto, si nos remitimos al artículo 55, que dispone la regla general en el sentido que para la tramitación y resolución de los asuntos ante los tribunales ordinarios, se estará a lo dispuesto por el Código Procesal Civil, sin que por convenio de los interesados puedan renunciarse los recursos, ni derecho de recusación, ni alterarse, modificar o renunciarse a las normas del procedimiento.

De este análisis, se puede concluir, que el Título Décimo Sexto Bis, del Código de Procedimientos Civiles,

contiene un procedimiento que es una copia incompleta del juicio ordinario civil.

De tal forma y ante tal similitud en los procedimientos, resulta inoperante e ilógico que haya repetición de disposiciones, para intentar regular materias específicas, ya que la lógica indica que todos los casos se deben de resolver conforme a las reglas generales.

Para que a este apartado de la ley se le pueda considerar como una vía especial, debe de ajustarse a los requisitos y características que presentaban los juicios sumarios o especiales, o bien, tomar características propias que en alguna de las etapas trascendentes lo hagan distintivo del procedimiento ordinario.

Finalmente mencionaremos, que los jueces de arrendamiento son los competentes para conocer de las controversias de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 60 de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal.

4.5.-La Ley de Protección al Consumidor y el arrendamiento.- Es tan amplio el problema que representan las controversias de arrendamiento de casas habitación, que se pretendió solucionar las mismas, dotando desde hace tiempo a la Procuraduría Federal del Consumidor de facultades para ventilar este tipo de asuntos.

Recientemente se publicó en el Diario Oficial de la Federación (24 de diciembre de 1992) una nueva Ley Federal de Protección al Consumidor que abrogó a la anterior, pero continuó dejando a la Procuraduría del Consumidor facultades para conocer de los problemas que se susciten en las relaciones de arrendamiento, razón por la cual los arrendadores y arrendatarios de bienes destinados para la habitación en el Distrito Federal, continuarán obligados al cumplimiento de la mencionada ley.

Dentro de los puntos más relevantes que contempla esta ley en relación a la materia de nuestro estudio, es importante tomar en cuenta los siguientes.

La aplicación de la Ley es de orden público e interés social en beneficio de los arrendatarios en su calidad de consumidores y tendiente a buscar la equidad y seguridad jurídica en las relaciones que se susciten entre arrendadores y arrendatarios.

La ley es de aplicación local en el Distrito Federal para los arrendamientos de inmuebles destinados a casa habitación, en donde se considerará al arrendador como proveedor y al arrendatario como consumidor.

Es importante el plantear si la Procuraduría Federal del Consumidor debe de atender las controversias en materia del arrendamiento inmobiliario, ya que la citada autoridad según se entiende debe conocer de asuntos relacionados con bienes consumibles y la prestación de servicios.

De acuerdo con la idea original de facultades de la Procuraduría Federal del Consumidor, ésta se debería de encargar de los derechos e intereses de la población consumidora; sin embargo, al ser adicionada la ley de la materia, se le otorgaron facultades para proteger, representar, vigilar y tutelar derechos de los arrendatarios de inmuebles destinados a habitación ubicados en el Distrito Federal.

A partir de esta idea surgen dos planteamientos, siendo el primero de ellos el por qué se limitan las funciones de la Procuraduría Federal del Consumidor, respecto a la tutela que da a los arrendatarios a la circunscripción del Distrito Federal; y el segundo planteamiento estaría en función de

cuáles serían los derechos de los arrendatarios que específicamente debe proteger.

En cuanto al primer planteamiento, no se alcanza a comprender el por qué se ha limitado la competencia de la Procuraduría únicamente al territorio del Distrito Federal, para conocer sobre problemas de arrendamiento, ya que no es concebible pensar que dichos problemas o dicha protección solo sea necesaria en esta región geográfica del país.

Atendiendo a la aplicación de esta ley, misma que es para toda la República, sería lógico que estas facultades rigieran también en todo el país, ya que al no hacerlo, se puede pensar que solo se trata de una medida de tendencias políticas o de un contenido demagógico, o bien, se podría entrar en el supuesto de que los arrendadores y arrendatarios del Distrito Federal, son distintos a los del resto de la República.

Yo me inclino por la idea de que cualquier disposición contenida en la Ley Federal de Protección al Consumidor, debe tener vigencia y aplicación en toda la República, aclarando que esto no indica que esté de acuerdo en que la Procuraduría Federal del Consumidor deba de conocer de la materia de arrendamiento inmobiliario.

Abundando en el tema, se puede deducir que existe una incongruencia entre el nombre o carácter de federal que se le da a la ley y la limitación que por cuestiones de la materia se le pretende hacer al ámbito local del Distrito Federal.

El segundo planteamiento consiste en si la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor debe de conocer de la materia de arrendamiento inmobiliario y al respecto opino lo siguiente.

Una de las obligaciones del arrendador es entregar la finca arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido.

Asimismo el arrendador, está obligado a conservar el bien durante todo el tiempo del arrendamiento, realizando todas las reparaciones que fueran necesarias.

Se puede afirmar que la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor, puede y debe regular todo lo relativo al uso y disfrute del bien arrendado, es decir, vigilar que la parte arrendadora conserve el inmueble en condiciones de servir, conforme al destino o naturaleza para el que lo dio en arrendamiento.

Ahora bien, tomando en consideración que el contrato de arrendamiento inmobiliario, es de tracto sucesivo debemos concluir que si el arrendador tiene el derecho de percibir la renta durante toda su vigencia, también tiene la obligación de cumplir con su obligación de mantener el inmueble en una situación equitativa al precio que recibe conforme a lo pactado.

En razón de lo anterior no es aceptable la postura que sostiene que la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor no debe de conocer de la materia de arrendamiento inmobiliario, ya que aunque si bien los bienes inmuebles no son consumibles, el arrendador sí está obligado a dar un servicio de mantenimiento al inmueble durante la vigencia del pacto de arrendamiento, obligación cuyo cumplimiento busca tutelar la mencionada autoridad.

En otro orden de ideas, La Ley de Protección al Consumidor, establece un procedimiento a efecto de procurar proteger los intereses y derechos de los arrendatarios en su carácter de consumidores del cual se desprenden dos características importantes y substanciales que trascienden en los procedimientos civiles tramitados ante los tribunales del fuero común.

Prevé la Ley que cuando se haya presentado alguna reclamación ante la Procuraduría, se interrumpirá la prescripción de las acciones legales correspondientes durante todo el tiempo que dure el procedimiento intentando al auspicio de esta ley.

Una segunda característica, es en relación al efecto que tiene la fase conciliatoria sobre la tramitación del juicio ordinario civil o de controversia de arrendamiento, llevado a cabo ante los jueces del fuero común.

El artículo 961 del Código Procesal Civil nos señala que si ante la Procuraduría Federal del Consumidor se ha tramitado el procedimiento conciliatorio, entonces ya no tendrá lugar la audiencia previa y de conciliación.

Estoy en total desacuerdo con el contenido de este artículo, ya que en la audiencia previa y de conciliación, no solamente se lleva a cabo una fase conciliatoria, sino que la misma se compone de las siguientes etapas:

- a) Depuración del juicio;
- b) Examen de la legitimación procesal;
- c) Fase conciliatoria;

d) Depuración del procedimiento mediante el examen de las excepciones de conexidad, litispendencia y cosa juzgada.

Como se aprecia, por un error grave del legislador, se deja al procedimiento civil, relativo a controversias de arrendamiento incompleto, por lo que hace a la audiencia previa y de conciliación, ya que ésta no se realizará, si por suerte o por desgracia, la fase conciliatoria ya tuvo lugar ante autoridad distinta, que por cierto no es la judicial.

Grave error se comete con esto, ya que no existirá la oportunidad procesal para hacer el estudio de la legitimación de las partes y depuración del juicio.

Considero que si el objetivo de la autoridad es solucionar los conflictos que se presenten entre los particulares, se debe buscar que en todo tiempo estos resuelvan sus diferencias por la vía del avenimiento de intereses y bajo las actuales circunstancias la ley limita o excluye por sí solas las instancias conciliatorias y con esto está privando la posibilidad de que las partes contendientes resuelvan sus diferencias, además de ir en contra de los principios de economía procesal, inmediatez en la impartición de justicia y la aplicación de una justicia pronta y expedita.

Asimismo el contenido del artículo 961 del Código Procesal Civil, contraviene la idea del segundo párrafo del artículo 55 del código en cita, que establece que salvo los casos prohibidos por la Ley y en los casos que en la audiencia previa no se hubiese logrado el avenimiento, los conciliadores estarán facultados para intentarlo en todo tiempo, antes de que se dicte la sentencia definitiva.

Una tercera característica que se deriva del procedimiento llevado ante la Procuraduría del Consumidor, es la manera de ejecutar los laudos dictados por la propia Procuraduría.

Establece el artículo 500 del Código de Procedimientos que en los convenios celebrados ante la Procuraduría del Consumidor y laudos dictados por esta autoridad, procederá su ejecución en la vía del apremio y a instancia de parte. Asimismo el artículo 504, nos indica que la ejecución de convenios celebrados ante la citada Procuraduría y los laudos que emita la misma, serán ejecutados por el juez competente designado por las partes o bien por el juez del lugar del juicio.

Se considera incorrecto el contenido de este artículo, ya que no se puede suponer que en el Distrito Federal el juez que designen las partes o el del lugar del juicio, sea el que

ejecute el convenio o laudo, ya que la oficialía de partes común del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, es la que determina que autoridad conocerá del asunto de acuerdo al turno establecido; en todo caso la Ley debería señalar que será competente el juez en turno.

4.6. Calidad Económica de Arrendadores y de Arrendatarios en nuestro ámbito social.- De acuerdo al autor Joaquín Escriche, el Diccionario de la Lengua Castellana los define como las personas que dan o toman en arrendamiento una casa. Sin embargo, la dualidad del significado de la voz provoca confusión, para lo cual el autor mencionado nombra arrendador, a aquel que dá, que transmite el uso, o el uso y goce de una cosa y llama arrendatario a quien lo recibe.

Esta diferenciación resulta un acierto, pues ha permitido la mejor comprensión de las partes que suscriben el contrato, y las respectivas cualidades que cada uno de ellos tienen en el acto, sus peculiaridades y características y finalmente sus derechos y obligaciones.

Toda vez que en el contrato de arrendamiento se pacta un plazo de duración y que es virtud de la voluntad del dueño, que el arrendatario tenga la posesión del bien, es decir, que

la posesión se deriva de la voluntad del dueño, no puede aquel prescribirla por prolongado que sea el tiempo que la tenga en su poder.

Atendiendo a lo anteriormente señalado podemos conceptualizar como arrendador a toda aquella persona que siendo dueña de un bien mueble o inmueble, puede y quiere enajenar o transmitir de manera temporal el uso, o el uso y goce de una cosa, ya sea por sí o a través de interpósita persona, entonces el arrendatario es la persona que tiene la necesidad de pagar un precio cierto, por el uso o goce de la cosa, ya sea porque carece de dinero para adquirirla en propiedad, o porque no tenga interés en comprarla.

Como podemos ver, el arrendamiento está encaminado a satisfacer necesidades económicas a las partes recíprocamente, en cuya relación se ha considerado al arrendador la parte más fuerte y al arrendatario la parte más débil, lo cual en nuestro sistema de derecho generalmente no es realidad.

En este sentido podemos ver que en nuestro sistema se dan relaciones contractuales entre una clase social y económica determinada, que por lo general son arrendadores en dichos contratos, y como arrendatarios en ocasiones profesionistas con un salario por encima del salario mínimo lo cual permite que halla un equilibrio en esta relación

contractual. Pero también se dan relaciones contractuales entre personas cuyos arrendadores son de un nivel económico medio y cuyos arrendatarios son realmente de un nivel económico bajo, con lo cual se da un desequilibrio notorio en el caso de haber un conflicto entre las partes. Esto es porque ambas partes cuentan con escasos recursos para solventar un renta o bien un juicio de arrendamiento.

Con estas aseveraciones podemos ver que la calidad económica de ambas partes es de suma importancia para que halla un equilibrio en caso de haber un juicio o bien para evitar entrar en conflicto por sus propios interés.

CONCLUSIONES

1. La Sociología es una ciencia que estudia al hombre en sociedad y su interacción del hombre con la sociedad, tanto en su aspecto jurídico como urbano; por lo que su objeto es tácitamente el hombre y la sociedad y su fin es estudiar el comportamiento e interacción de grupos, localizando su origen y desarrollo.

2. La Sociología Jurídica tiene como objeto describir sistemas de Derecho, sistemas jurídicos y estructuras de Derecho, describe las funciones que el fenómeno jurídico presenta en la sociedad; mientras la Sociología Urbana estudia la vida en sociedad en las grandes urbes y ciudades y dentro de su estudio se encuentra el problema del arrendamiento de casas.

3. Los antecedentes del contrato de arrendamiento de casas parten del Derecho Romano, en la figura jurídica "Locatio Rerum", así como su forma de regularse dichos contratos desde esa época.

4. El contrato de arrendamiento de casas habitación existe 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.

5. Dentro de las obligaciones más relevantes del arrendador están, el transmitir el uso o goce temporal de una cosa; entregar la cosa arrendada; reparar la cosa arrendada; garantizar el uso pacífico de la cosa arrendada; y otorgar el contrato de arrendamiento por escrito.

6. Dentro de las obligaciones más relevantes del arrendatario tenemos: pagar la renta; conservar y cuidar la cosa arrendada; pagar los daños y perjuicios que se causen por culpa del arrendatario; restituir la cosa arrendada al terminar el contrato.

7. La terminación del contrato de arrendamiento se puede dar por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o en la ley; por estar satisfecho el objeto para el que la cosa fue arrendada; por convenio expreso; por nulidad; por rescisión; por confusión; por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada; por expropiación de la cosa arrendada,

hecha por causa de utilidad pública; por evicción de la cosa dada en arrendamiento; por manifestación unilateral de la voluntad, en el caso de contratos sujetos a término voluntario.

8. La Tacita Reconducción en los contratos de arrendamiento es la prórroga que se hace del mismo por la manifestación tácita de la voluntad. La citada prórroga debe ser solicitada cuando el contrato aún está sujeto a término de duración obligatoria.

9. Las repercusiones del contrato de arrendamiento de casas en su carácter social son de suma relevancia, en virtud de que la vivienda es un derecho constitucional, al cual aspira todo ser humano, convirtiéndose en un verdadero conflicto, dadas las circunstancias actuales que rodean al contrato de arrendamiento, como es la dinámica de grupo que ha afectado negativamente en la posibilidad de ejecutar resoluciones judiciales .

10. Las repercusiones del contrato de arrendamiento de casas en su carácter económico se reflejan de manera obvia y por demás cotidiana en la oferta y la demanda existente de

vivienda y las pocas posibilidades para su adquisición, por parte de la parte contratante, motivo por el cual la mayoría de la gente carece de esta vivienda por sus elevados costos de renta y escasez de la misma para su ocupación.

11. Las repercusiones del contrato de arrendamiento en su aspecto político se refleja en como el gobierno ha tomado diversas opciones tratando de dar solución al problema, a través de la creación de organismos encargados de elaborar planes tendientes a la construcción de viviendas de interés social, siendo éstas realmente inoperantes e ineficaces.

12. El Código Civil regula en su Título Sexto, Capítulo Cuarto lo referente al contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, siendo las disposiciones de ese capítulo de orden público e interés social. Por tanto irrenunciables y, en consecuencia, cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.

13. El Decreto de Rentas Congeladas publicado en el Diario Oficial de la Federación del año de 1948 por el que se prorrogaron por ministerio de ley los contratos de arrendamiento de los inmuebles a los que se refirió, resultó

ser un tanto injusto para los arrendadores, quienes vieron precisamente congelada su inversión inmobiliaria. Afortunadamente el día 30 de diciembre de 1992 se publicó en el Diario Oficial de la Federación diverso decreto de fecha 21 de diciembre de 1992 por el que se abrogó el referido decreto de congelación de rentas, que permitirá a mediano plazo a los arrendadores volver a recobrar la rentabilidad de los inmuebles que fueron afectados por la congelación de rentas; sin embargo, considero que el decreto abrogatorio que se comenta entrará en vigencia sin justificación alguna en plazos demasiado largos, resultando aun mas inexplicable el por qué retrasar más su entrada en vigencia para las rentas más bajas.

14. El Código de Procedimientos Civiles, destina un título especial a las controversias que versan sobre fincas urbanas destinadas a habitación, a partir del Título Décimo Cuarto Bis, artículo 957, mismo que por su contenido no representa ninguna innovación o variación respecto de la tramitación del juicio ordinario civil.

15. El tratar de regular situaciones específicas, en repetidas ocasiones sólo logra la transcripción de los preceptos legales a diferentes artículos sin aportar figuras

nuevas o tendientes a dar una real solución a los problemas que se presentan entre los particulares, tal y como se aprecia en el Capítulo respectivo del Código de Procedimientos Civiles de controversias en materia de arrendamiento de casa habitación que resulta ser una mera transcripción incompleta del Procedimiento Ordinario Civil contenido en dicho ordenamiento.

16. Asimismo cualquier reforma deberá tomar en cuenta que si bien es muy importante el tutelar y el proteger los intereses de los arrendatarios, por ser la clase menos poderosa en esta relación, situación que es muy discutible, debe de considerarse que casi todos los problemas inquilinarios están íntimamente ligados con la oferta y la demanda de viviendas para habitación.

Así, cualquier iniciativa deberá de estimular la inversión enfocada a crear localidades disponibles para el arrendamiento y no medidas que la desestimen por la excesiva protección a una de las partes contratantes y opresión a la otra.

17. Considero que para un mejor funcionamiento del contrato de arrendamiento, la Ley debería ser modificada en su aspecto regulatorio de la duración del contrato de arrendamiento, de la manera siguiente:

- Que la duración de todo contrato de arrendamiento tenga una vigencia obligatoria de un año para el arrendador y para el arrendatario, siendo potestativa del arrendatario en cualquier momento dar por terminado el contrato durante esta vigencia. Esto en función de no forzar al arrendatario al cumplimiento de obligaciones que pueden ser lesivas para sus intereses económicos y personales, y como medio de garantizarle su permanencia mínima en la localidad, toda vez que está el establecimiento de su familia en dicha localidad.

- Que el Contrato de Arrendamiento sea prorrogable hasta por un año a instancia del arrendatario. Debe de ser un año para guardar una congruencia con la duración del plazo obligatorio mínimo establecido, y para no limitar la voluntad y disposición que el arrendador pueda tener respecto a su inmueble, que bajo las circunstancias actuales significa que dar su propiedad en arrendamiento le limita su uso hasta por un período de tres años, sin tomar en cuenta su voluntad o la necesidad que tenga de disponer de su propiedad.

- Que la renta sólo pueda ser incrementada por períodos anuales, debiéndose de ajustar los incrementos a los índices que fije el Banco de México, toda vez que ésta es la autoridad que en base a estudios socioeconómicos puede determinar en que grado puede ser ésta aumentada, la misma, atendiendo a índices inflacionarios y el poder adquisitivo de la moneda.

18. La Procuraduría Federal de Protección al Consumidor, por su naturaleza debe de conocer en todo el territorio federal de las controversias de fincas urbanas destinadas a habitación y no de manera local a la zona del Distrito Federal. El procedimiento llevado ante la citada autoridad, no debe afectar o incidir en el procedimiento judicial, ya que se trata de una autoridad administrativa y totalmente separada del proceso judicial.

19. Es necesario reconocer la calidad económica de arrendadores y arrendatarios dentro de esa relación contractual de un contrato de arrendamiento, puntualizando las posibilidades tanto de arrendadores para seguir prestando la localidad en arrendamiento y en las condiciones establecidas por la ley a precios razonables y accesibles y

la situación precaria del arrendatario para adquirirla y siempre y cuando la halla .

BIBLIOGRAFIA

- 1.- AGUILAR CARBAJAL, Leopoldo, Contratos Civiles
3a. ed. Ed. Porrúa S.A. México, 1982.
- 2.- AGRAMONTE, Roberto, Sociología
1a. ed. Ed. Porrúa S.A. México, 1965.
- 3.- ANDERSON, Nels, Sociología de la Comunidad Urbana
Ed. Fondo de Cultura Económica., México, 1975.
- 4.- ATWOOD, Roberto, Diccionario Jurídico.
Ed. Bazán, México, 1987.
- 5.- AZUARA PEREZ, Leandro, Sociología.
11a. ed. Ed. Porrúa S.A. México, 1991.
- 6.- DE PINA, Rafael y Castillo, L.J., Instituciones de
Derecho Procesal Civil. Ed. Porrúa S.A. México,
1986.
- 7.- MARGADANT, Guillermo F., El Derecho Privado
Romano.14a. ed. Ed. Esfinge S.A. de C.V.,
México,1986.
- 8.- GOMEZJARA, Francisco A., Sociología.
17a. ed. Ed. Porrúa S.A. México, 1987.
- 9.- HORTON, Paul B.- Chester L. Hut. Sociología.
6a. ed. Ed. Mc Graw Hill México, 1984.
- 10.- INSTITUTO DE INVESTIGACIONES SOCIALES DE LA UNAM,
Estudios Sociológicos. Ed. UNAM, México.
- 11.- SILVA-HERZOG FLORES, Jesús, et all
Asentamientos Humanos, Urbanismo y Vivienda.
1a. ed. Ed. Porrúa S.A., México, 1977.
- 12.- MORINEAU Y DUARTE e IGLESIAS GONZALEZ R., Derecho
Romano.6a. ed. Ed. Harla, México, 1989.
- 13.- NODARSE, José J., Elementos de Sociología.
22a. ed. Ed. Grupo Editorial Sayrols, México, 1987.
- 14.- PALLARES, Eduardo, Jurisprudencia sobre el
Arrendamiento.Ed. Porrúa S.A. México, 1987.
- 15.- PETIT, Eugene, Tratado Elemental de Derecho Romano.

- 6a. ed. Ed. Porrúa S.A., México, 1990.
- 16.- RECASENS SICHES, Luis, Tratado General de Sociología. 22a. ed. Ed. Porrúa S.A. México, 1991.
- 17.- ROJINA VILLEGAS, Rafael, Compendio de Derecho Civil. Tomo IV, Contratos, Ed. Porrúa S.A. México, 1986.
- 18.- RUY DE LOS SANTOS, Q. Hugo, Guía Inquilinaria. 2a. ed. Ed. EDUVEM, México, 1985.
- 19.- SANCHEZ AZCONA, Jorge, Introducción a la Sociología. 4a. ed. Ed. Porrúa S.A., México, 1986.
- 20.- SANCHEZ MEDAL, Ramon, De los Contratos Civiles 8a. ed. Ed. Porrúa S.A. México, 1987.
- 21.- SENIOR, Alberto F., Sociología, Ed. Porrúa S.A., México, 1990.
- 22.- TREVIÑO GARCIA, Ricardo, Contratos Civiles y sus Generalidades. 4a. ed. Ed. FONT-SA Tomo II Guadalajara, Jal. 1982.
- 23.- VAZQUEZ GUEVARA, M. Issac (compilador), Jurisprudencia y Tesis sobresalientes de la Suprema Corte de Justicia. Ed. Mayo, 10a parte actualización IX Civil, México, 1991.
- 24.- ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Angel, Contratos Civiles. 3a. ed. Ed. Porrúa S.A. México, 1989.

LEGISLACION CONSULTADA

- 1.- Código Civil para el Distrito Federal.
60a. ed. Ed. Porrúa S.A., México, 1992.
- 2.- Código de Comercio y Leyes Complementarias.
56a. ed. Ed. Porrúa S.A. México, 1992.
- 3.- Código de Procedimientos Civiles.
7a. ed. Ed. Castillo Ruiz Editores S.A.,
México, 1992.
- 4.- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito
Federal, 36a. ed. Ed. Porrúa S.A. México, 1990.
- 5.- Constitución Política de los Estados Unidos
Mexicanos. Ed. Porrúa S.A. México, 1992.
- 6.- Ley Federal de Vivienda.
10a. ed. Ed. Porrúa S.A., México, 1990.
- 7.- DE PINA, Rafael, Estatuto Legal de los extranjeros.
5a. ed. Ed. Porrúa S.A. México, 1985.
- 8.- Ley Federal de Protección al Consumidor. Diario
Oficial de la Federación. México, 24 de diciembre
de 1992.
- 9.- Decreto por el que se abroga el diverso que
prorrogaba los contratos de arrendamiento de las
casas o locales que se citan. Diario Oficial de la
Federación. México, 30 de diciembre de 1992.