

494
reg.



Universidad Nacional Autónoma de México

FACULTAD DE DERECHO
SEMINARIO DE DERECHO CIVIL

LA PRORROGA LEGAL EN ARRENDAMIENTOS
DE INMUEBLES PARA HABITACION EN
EL DISTRITO FEDERAL.

T E S I S
QUE PARA OPTAR AL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
PRESENTA:

CARLOS VICTOR HUGO LEGORRETA MARQUEZ

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.

LA PRORROGA LEGAL EN ARRENDAMIENTOS DE
INMUEBLES PARA HABITACION EN EL DISTRITO FEDERAL

I N D I C E

CAPITULO I

EL ARRENDAMIENTO EN EL DEVENIR HISTORICO

I.- El Arrendamiento en el Derecho Romano.....	1
II.- El Arrendamiento en el Derecho Francés.....	4
III.- El Arrendamiento en el Derecho Español.....	7
IV.- El Arrendamiento en el Derecho Mexicano.....	9
a).- Epoca Precolonial.....	9
b).- Epoca Colonial.....	11
c).- Epoca Independiente.....	13

CAPITULO II

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
EN NUESTRA LEGISLACION VIGENTE

I.- Concepto.....	23
II.- Características.....	25
III.- Clasificación.....	28
IV.- Elementos.....	31
a).- Personales.....	31
b).- Reales.....	35
c).- Formales.....	39
V.- Diferentes clases.....	40

VI.- Efectos entre las partes.....	42
a).- Obligaciones del Arrendador.....	43
b).- Obligaciones del Arrendatario.....	50
c).- Derechos del Arrendador y del Arrendatario.....	54

CAPITULO III

PROBLEMATICA DEL ARRENDAMIENTO HABITACIONAL EN EL DISTRITO FEDERAL

I.- Desde el punto de vista Económico y Político.....	59
II.- Desde el punto de vista Social.....	66
III.- Desde el punto de vista Jurídico.....	68
IV.- El Arrendamiento de finca urbana para casa habitación...	79

CAPITULO IV

REGLAMENTACION DE LA PRORROGA LEGAL EN LA LEGISLACION MEXICANA

I.- La Prórroga Legal en los Códigos Civiles de 1870 y 1884..	91
II.- El Artículo 2485 del Código Civil de 1928 para el D.F....	93
III.- Los Artículos 2448-C y 2448-D del Código Civil vigente para el Distrito Federal.....	101
IV.- Criterios de la Suprema Corte de Justicia de la Nación y de los Tribunales Colegiados de Circuito.....	109
V.- Necesidad de establecer la Prórroga Legal de Pleno Dere- cho por Causa de Interés Público en el D.F.....	113
VI.- Requisitos para su procedencia.....	120
CONCLUSIONES.....	130
BIBLIOGRAFIA.....	135

CAPITULO I
EL ARRENDAMIENTO EN EL DEVENIR HISTORICO

I.- EL ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO ROMANO.

El arrendamiento nace en el Derecho Romano, con posterioridad a las guerras púnicas y como una consecuencia de las conquistas, del desarrollo del comercio, de la emancipación de esclavos y principalmente de la división de clases sociales. Surge con la creación de las casas de renta de los romanos ricos, en que se alojaban principalmente los individuos pobres.

En el Derecho Romano el contrato de arrendamiento quedaba definido en la siguiente forma: " 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 " 1/.-

El contrato relativo se denominaba Contrato de Locación, el cual tenía aplicación amplia, pues existían la LOCATIO CONDUCTIO REI, LA LOCATIO CONDUCTIO OPERARUM y LA LOCATIO CONDUCTIO OPERIS, que constituían respectivamente, el arriendo de cosas, servicios y de obra determinada.

"... lo fundamental en el contrato de locación, era la circunstancia de que en todos los casos se daba en -- arriendo algo, sea una cosa, sea la ejecución de una obra, sea el trabajo de una persona..." 2/.-

"... se denomina Locator al que se obliga a suminis--

 1/.- PETIT EUGENE; Tratado Elemental de Derecho Romano; 2a. Parte,--
 Cap. I, Sec. IV, Edit. Epoca, S.A., México, D.F. 1959, p. 401.
 2/.- Ibidem; pag. 401.

trar la cosa, ejecutar la obra o trabajo, y realiza-
una Locati o Exlocato, y se llama Conductor al que -
debe el precio del alquiler o merces, realizando una
Conductio o Exconductio..." 3/.-

El consentimiento que recaía sobre la cosa y el precio, eran -
la base fundamental de la Locatio Conductio Rei, exigiéndose además -
el otorgamiento de un escrito para formalizar el compromiso, el precio
cierto era importante y debía consistir en una cantidad de dinero, ex
cepto cuando se trataba de un fundo de tierra, pues en este caso se
aceptaba la contraprestación en especie.

Entre las obligaciones del arrendador existían las de entregar
la cosa arrendada con sus accesorios; proporcionar el uso y disfrute-
de la misma; garantizar al arrendatario del saneamiento para el caso
de evicción o vicios ocultos; pagar al arrendatario los gastos que hu
biere realizado con motivo de la conservación y mantenimiento de la -
cosa e indemnizarlo para el caso de que enajenara el inmueble.

Por otro lado el arrendatario tenía la obligación principal de
pagar la renta en el tiempo y lugar convenidos, así como usar y dis -
frutar de la cosa con arreglo a lo pactado, ya que de otro modo podía
incurrir en "furtum usus", y asumía la obligación de devolver la co
sa en el mismo estado en que la recibió.

3/.- PERA GUZMAN, Luis Alberto; Derecho Romano, Título XIV, Cap. I,
el contrato de locación, Edit. Tipográfica Arg. 1976, pag. 319-
327.

La terminación de este tipo de contrato se efectuaba principalmente por la expiración del plazo pactado, pero también podía terminar por falta del pago de la renta, por pérdida de la cosa y por solicitud expresa de arrendador o arrendatario.

Tocante a la Locatio Conductio Operarum, que constituye el antecedente por excelencia del Contrato de Prestación de Servicios, consistía en:

"... la especie de Locación por la que el Locator se -- obligaba a trabajar o a prestar determinados servicios-- al Locatario, mediante el pago de un precio. El Locator (Locator Operarum), era quién debía realizar los trabajos, teniendo a su favor la Actio Locati, para exigir el pago del precio; en tanto que el Locatario (Conductor Operarum), era la persona obligada a retribuir los trabajos, contando con la Actio Conductio, para exigir el cumplimiento de las obligaciones que competían a la otra parte..." 4/.-

Del anterior contrato quedaban exceptuados los servicios profesionales, ya que desde entonces y hasta la fecha actual, la contraprestación relativa que se pagaba a Abogados, Médicos, Contadores, Ingenieros y demás, se denomina honorarios.

4/.- CASTAN TOBEÑAS, José; Derecho Civil Español Común y Foral: Derecho de Obligaciones, Arrendamiento; Insto. Edit. Reus, Madrid 1969, pag. 325-326.

Finalmente la Conductio Operis, que era la especie de Locación por la que una persona se comprometía con otra para realizarle una -- obra o un trabajo determinado, mediante el pago de un precio en dinero.

II.- EL ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO FRANCÉS.

Como es bién sabido, el Derecho Francés ha influido grandemente en el Derecho Mexicano, de ahí que no resulte una excepción lo relativo al arrendamiento. En este renglón es relevante la Plena Libertad contractual para arrendador y arrendatario en la concertación, ya que podían manifestar libremente la esencia de sus voluntades, no obstante lo cual y con motivo de la Primera Guerra Mundial y efectos nocivos, entre los cuales destacan preponderantemente la escasez de vivienda y el encarecimiento de la vida, el Legislador francés se ve precisado a restringir dicha libertad, sentando las bases para prohibir el incremento de precios a los arrendamientos, lo que trae como consecuencia necesaria y forzosa que los propietarios de inmuebles, ante la restricción de referencia y la pérdida del poder adquisitivo de la moneda, se encontraran imposibilitados para proporcionar el mantenimiento idoneo del inmueble, precipitándose de esa manera el inicio del deterioro de los mismos y el destino de los capitales hacia otros renglones de la economía, originándose un problema grave de vivienda.

"... por tanto se ameritó se creara la libertad de precios para el arrendamiento de viviendas, a efecto de --

propiciar las condiciones económicas más favorables, - para que los arrendadores de inmuebles se encontraran en posibilidad de repararlos y fomentar la inversión de capitales en la construcción de casas renta..." 5/-

En la Legislación Civil Francesa se distinguen tres clases de arrendamiento, para vivienda, profesional y mercantil, bastando para los dos primeros el consentimiento, pues la forma escrita unicamente constituya un medio de prueba.

El arrendamiento no genera derechos reales, sino que unicamente crea derechos personales y obligaciones reciprocas para las partes, correspondiendo al arrendador a cambio del precio, entregar la cosa, - conservarla y garantizar el uso y disfrute de la misma, debiendo responder además del saneamiento para el caso de evicción o vicios ocultos que no hubieran sido conocidos del arrendatario en el momento de la celebración del contrato; y al arrendatario pagar el precio en el plazo y lugar convenidos, teniendo a cambio el derecho de usar y disfrutar del inmueble en los términos y condiciones pactados. En el contrato se estipulaban además las denominadas cargas adicionales de -- las partes, como portería, ascensor, pago de impuestos y restitución del bien al término del contrato en las mismas condiciones y estado - en que se recibió.

En esta Legislación destacan fundamentalmente las sanciones a que se hacen acreedoras las partes, para el caso de incumplimiento al pacto celebrado, y al efecto se regulan EL CUMPLIMIENTO FORZOSO y LA RESOLUCION JUDICIAL. En el primer caso existe una tendencia más favorable para arrendatario que para arrendador, ya que puede acudir ante los Tribunales a solicitar que se obligue a éste a efectuar las reparaciones de mantenimiento del inmueble o lo autoricen para efectuar las, con cargo de reembolso correspondiente para el arrendador; éste en cambio, para exigir el cumplimiento forzoso de reparaciones menores con cargo al arrendatario, "... deberá esperar el término del arrendamiento para ejercitar la acción correspondiente..." 6/.-

Tocante a la Resolución Judicial, corresponde a los Tribunales la decisión de las controversias que surjan con motivo del incumplimiento de los contratos, estando al efecto investidos de un amplio poder de apreciación para resolver la controversia, no obstante todo lo cual, las partes podían eludir la aplicación de esta sanción, estipulando una cláusula en los contratos en la siguiente forma:

"... cláusula resolutoria expresa en virtud de la cual en caso de incumplimiento, el arrendamiento queda resuelto de pleno derecho..." 7/.-

Por lo que respecta a la Teoría del Riesgo en el arrendamiento,

 6/.- MAZEAUD; Ob. cit. pag. 112.
 7/.- MAZEAUD; Ob. Cit. pag. 115 y 121.

el Código Civil Francés determina que la pérdida total o parcial de la cosa por caso fortuito, es causa de rescisión del contrato. Naturalmente que la imputada rescisión no resiste el análisis jurídico, ya que esta figura opera cuando alguna de las partes contratantes, incumple lo pactado, y en el caso de la pérdida de la cosa, por causa ajena a la voluntad de los mismos, no genera la rescisión, sino una terminación anticipada del contrato, y más aún, con motivo de la rescisión se producen daños y perjuicios que una parte puede demandar a la otra, lo cual no puede darse en el caso fortuito.

Finalmente este Derecho, determina como causas de terminación o extinción del arrendamiento, el vencimiento del término, la pérdida del inmueble, el incumplimiento de las obligaciones de las partes y la anulación de la adquisición del arrendador.

III.- EL ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO ESPAÑOL

En este Régimen, el arrendamiento queda definido en la forma siguiente: " se llama arrendador al que se obliga a ceder el uso de la cosa, ejecutar la obra o prestar el servicio, y arrendatario al que adquiere el uso de la cosa o el derecho a la obra o servicio que se obliga a pagar ".

Como se puede apreciar claramente, el arrendamiento comprende no solamente usar y disfrutar de una cosa, sino también ejecutar una obra o prestar un servicio, recordándonos al efecto el contrato de Lo

cación del antiguo Derecho Romano en sus tres especies, Locatio Conduc
tio Rei, Locatio Conductio Operarum y Locatio Conductio Operis, cuando
respectivamente se trataba del arriendo de cosas, servicios y obra de
terminada.

El Derecho Civil Español, es el más importante antecedente y -
pilar fundamental del Derecho Mexicano, existiendo por tanto, similitu-
dines trascendentales relativas al arrendamiento, en materia de Consen
timiento, Objeto, Precio, Formalidad, Obligaciones de las Partes, Ca
pacidad etc., por cuya razón en este renglón, nos remitimos a lo ex-
puesto en el Capítulo II de este trabajo, hecho lo cual, debemos con-
cluir que resulta más sistemático establecer las diferencias que las
similitudes, destacando fundamentalmente las relativas a que en Dere-
cho Mexicano, el arrendamiento únicamente concede el uso o goce de una
cosa a cambio de un precio cierto y no comprende la ejecución de algu
na obra o la prestación de un servicio, pues dichas cuestiones son ma
teria de otros contratos, como el de Obra Determinada y Prestación de
Servicios en sus distintas variantes.

Es obvio señalar que en este renglón el Derecho Mexicano, sobre
pasa y con mucho al ordenamiento español, pues de una manera más siste-
mática, ordena los diferentes tipos de contratación asignando a cada-
uno de ellos una regulación especial, que facilita su comprensión, in
terpretación, sanción y estudio.

IV.- EL ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO MEXICANO

No obstante que nuestro Derecho ha heredado instituciones jurídicas de otros países y consecuentemente ha sufrido la influencia de ellos, principalmente del Español, es bien sabido que hemos constituido un derecho basto y completo, que generalmente perfecciona y sobrepasa a dichos ordenamientos, verbigracia en materia de arrendamiento en que la legislación mexicana ha evolucionado trascendentalmente a la institución, y si bien es cierto que subsisten agudos problemas de orden social, político, económico y jurídico, también lo es, que los adelantos dados en esta rama, aunque parcialmente los han aliviado, ya que las múltiples soluciones que los Legisladores han propuesto para resolverlos en forma total, han resultado insuficientes, principalmente en el arrendamiento habitacional en que la problemática sigue latente, como veremos en el curso de este trabajo. Al efecto y para una mejor comprensión del tema, nos trasladaremos a los antecedentes históricos del Derecho Mexicano a fin de contemplar y analizar breves pasajes de las épocas Precolonial, Colonial y del México Independiente.

a).- EPOCA PRECOLONIAL

En esta época también denominada Precortesiana, podemos apreciar que:

"... el actual territorio de la República, estaba habitado

por diversos pueblos o tribus de civilizaciones varias aún cuando unidos por estrechas ligas étnicas o sociales... algunos pueblos ejercieron sobre otros una hegemonía más o menos severa, como en el caso de los Aztecas de origen Nahoá, que a la llegada de los españoles, tenían constituida una fuerte dominación sobre extensa parte del territorio que sería conquistado para la Corona Española..." 8/-

Los Aztecas contaban con reglas de derecho, perfectamente definidas en materia privada, respecto a los bienes muebles e inmuebles, ya que podían constituir la propiedad privada. La propiedad raíz -- era materia del régimen de propiedad comunal, que se transmitía por herencia a los familiares. Se conocían y practicaban los contratos de compraventa, permuta, préstamo, depósito, comisión, trabajo, arrendamiento y demás. Para negociar las operaciones que celebraban, utilizaban la moneda en forma de cacao, mantas, metal, polvo de oro etc., que mas que moneda, eran objetos que empleaban como unidad de cambio.

Desde esta época ya se daban indicios de las dificultades relativas a la habitación, pues acorde a la forma de organización de los Aztecas, que como ya se dijo, alcanzaron supremacía sobre las demás tribus, la propiedad comunal no era suficiente para abastecerlos de vivienda, debido a la multiplicación inmoderada de las familias, que

8/- GARCIA, Trinidad. Apuntes de Introducción al Estudio del Derecho, 28a. Edit. E.C.L.A.L., 1959, pag. 57.

provocaba insuficiencia de habitación ante la desproporcionada demanda, en vista de lo cual hubieron de tomar medidas para regular el arrendamiento, del cual existe poca información, pero que según versión de algunos historiadores al igual que los demás tipos de contrato, se celebraba verbalmente y ante testigos de asistencia.

"... no se encuentran en el Derecho Legislado de la República, huellas claras del Derecho Precortesiano, como dice Macedo, y por ello, es escasa la importancia actual de este derecho..." 9/-

b).- EPOCA COLONIAL.

Consumada la conquista, los pueblos indígenas quedaron sometidos a la Corona Española, constituyendo una Colonia que se denominó " Nueva España ", en la que se puede apreciar que el Derecho Colonial fué conformado por tres cuerpos de leyes, a saber:

- El de las Españolas que estuvieron vigentes en la Nueva España;
- El de las dictadas para las Colonias en América y que rigieron en la Nueva España; y,
- El de las expedidas especialmente para la Nueva España.

En esta época, nacen las Leyes de Toro, redactadas por órden de

los Reyes Católicos, que en su momento formaron parte de la Nueva Recopilación, la cual tendía a integrar en un solo Código a todo el Derecho Positivo de la época, Así también surge la Novísima Recopilación- que tenía la misma finalidad de su antecesora.

En lo referente al Arrendamiento, debemos decir que el Derecho Indígena, fué substituido por las Leyes Españolas, como anteriormente quedó establecido, no obstante lo cual, aquél seguía rigiendo con carácter de supletorio para el evento de que se presentaran lagunas en la Legislación Española, siempre y cuando no se contraviniera la Religión Cristiana.

La Legislación Española ya reglamentaba el arrendamiento en el Fuero Real, que fué perfeccionado por las Leyes de Partidas, quedando definido como aquél, " en que se convienen los contratantes que por el uso de alguna cosa u obra de persona o bestia, se dé cierto precio en dineros contados ". En la Novísima Recopilación se estableció además que, quienes vivieran en la Corte y tuvieran casas deshabitadas y no las dieran en arrendamiento, serían sancionados, quedando únicamente eximidos de las sanciones, cuando por circunstancias graves y plenamente justificadas, hubieran de ausentarse dejando desocupadas sus casas, caso en el cual no estaban obligados a darlas en arrendamiento, pudiendo dejarlas encargadas con algún pariente o vecino.

c).- EPOCA INDEPENDIENTE.

Al sobrevenir la liberación de México del poder español, se intentó elaborar un sistema legal propio, aplicándose provisionalmente el que regía en la Colonia, debido fundamentalmente a la imposibilidad de crear un Cuerpo Legislativo en tan poco tiempo. De esa manera y al efecto, se formaron diversas Comisiones a las que se encomendó la tarea de elaborar la codificación necesaria.

Así las cosas, surgen en la República Mexicana los Códigos Civiles de Oaxaca (1827), en el que se regula el arrendamiento bajo la figura de la Locación, definiéndolo en la siguiente forma: " La Locación de cosas es un contrato por el cual, una de las partes se obliga a hacer gozar a la otra de alguna cosa por algún tiempo y mediante cierto precio, que ésta se obligaba a pagarle "; El de Zacatecas-- (1829), que definía al alquiler de cosas, como " un contrato por el cual se concede el goce de una cosa durante cierto tiempo, por un precio o merced "; y el de Veracruz (1868), que en lo conducente establecía que, " el arrendamiento es un contrato por el cual una de las partes se obliga a ceder a otra el goce o el uso de una cosa o prestarle un servicio personal por un precio determinado "

Resulta relevante destacar que en la etapa del México Independiente, " ... bajo el Gobierno Liberal de Don Juan Alvarez, se inició el movimiento de Reforma tendiente a cambiar la organización jurídica y económica del País, en diversos aspectos. Alcanzó su más activa ma-

nifestación durante el Gobierno de Juárez, quién en Veracruz expidió las llamadas Leyes de Reforma (1859), que de naturaleza varia, tuvieron trascendencia particular en el Régimen del Derecho Privado ..." 10/..

"... al mismo tiempo que el Gobierno de Juárez modificaba la estructura jurídica del país, en 1859, por medio de las Leyes de Reforma, daba otras orientaciones a sus actividades legislativas y encargaba al Doctor Justo Sierra, la redacción de un proyecto de Código Civil..." 11/..-

El proyecto de referencia fué terminado en 1861 y una parte de él estuvo en vigor durante el Imperio de Maximiliano, influyendo considerablemente en la elaboración del Código Civil de 1870, que rige en el Distrito Federal y fué adoptado casi integralmente por los demás Estados de la República. Tiempo después surge el Código Civil de 1884 que substituye a aquél, y finalmente nace el de 1928, que es el que actualmente nos rige con una infinidad de modificaciones, derogaciones y Reformas. Con posterioridad a este Código y con motivo de la Segunda Guerra Mundial, el Ejecutivo expide con carácter de urgente diversos Decretos de Emergencia, que se despachan para enfrentar los efectos nocivos que en el ámbito económico y social, provocó el movimiento beligerante de referencia.

En tal Virtud se hará una breve referencia a los ordenamientos Mexicanos de la época que ántes se han citado, así como a los Decretos mencionados y que por su orden de aparición son los siguientes: -

10/..- GARCIA, Trinidad; ob. cit. pag. 72.

11/..- GARCIA, Trinidad; ob. cit. pag. 73.

El de 10 de Julio de 1942, el de 24 de septiembre de 1943, el de 26 - de enero de 1944, el de 5 de enero de 1945, el de 28 de diciembre de 1945, el de 11 de febrero de 1946, el de 30 de diciembre de 1947 y el de 24 de Diciembre de 1948.

Como ya se dijo, el Código Civil de 1870 tiene como antecedentes, los trabajos realizados inicialmente por Don Justo Sierra y-- posteriormente por la Comisión respectiva bajo la Presidencia de Don Jesús Terán, que en 1862 empieza revisando el Código Civil de 1861,-- y que a la postre dan nacimiento al Código de 1870, que entró en vigor el día 10. de marzo de 1871, aplicable para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California, que derogó completamente a la antigua Legislación Española. En este ordenamiento se estableció:

" se llama arrendamiento el contrato por el cual una- persona concede a otra el uso o goce de una cosa por- tiempo determinado y mediante cierto precio "

Posteriormente y con fecha 31 de Marzo de 1884, se promulga el nuevo Código Civil, que entra en vigor el día 10. de junio del propio año, para ser aplicado al Distrito Federal y Territorio de la Baja Ca- lifornia, y sin hacer modificación alguna a la definición del arrenda- miento, otorga un marcado proteccionismo a favor del arrendatario, -- tal como prohibir que el arrendador pueda rescindir el contrato aún- cuando arguyera necesitar el inmueble para habitación propia. Conse--

cuentemente, ya desde aquel entonces los legisladores sensibilizaron la necesidad de proteger al arrendatario, considerándolo la parte débil y económicamente desprotegida. Finalmente solo nos resta señalar que en este ordenamiento el arrendamiento podía celebrarse por tiempo expresamente determinado o indeterminado, según convinieran las partes.

Tiempo después se despacha el Código Civil de 1928, para aplicarse al Distrito Federal y Territorios en materia común y a toda la República en materia federal, y que es puesto en vigor el día 10. de octubre de 1932. Este ordenamiento siguiendo la política de proteger a la parte débil, regula disposiciones a favor de los arrendatarios y cambia la definición del arrendamiento estableciendo que:

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

Resulta menester señalar que en la Exposición de Motivos del Código de referencia, el Legislador establece lo siguiente:

" ... para legislar no deben tenerse en cuenta solamente las necesidades actuales y manifiestas de la sociedad, - porque hay necesidades ficticias cuya satisfacción acarrearía gravísimos males, porque hay legítimas necesidades latentes que es preciso descubrir y remediar, porque hay necesidades antagónicas que es forzoso armonizar y - porque el legislador debe tener los ojos fijos en el porvenir..."

"... Se ha dicho, no sin cierta razón, que las leyes no crean las condiciones del mundo social y que no hacen -- más que expresarlas, Pero la legislación no se limita a este papel pasivo; es en gránparte el eco de las condiciones sociales nuevas, de los sentimientos y de las necesidades nuevas; y las sanciones del legislador ejercen a su vez una acción propulsiva y estimulan a reivindicaciones..."

Fundamentalmente destaca con vehemencia lo relativo a la socialización del Derecho, en la forma siguiente:

"... es preciso socializar el Derecho, porque como dice un publicista: una socialización del Derecho será un coeficiente indispensable de la socialización de todas las otras actividades, en oposición con el individuo egoista, haciendo nacer así un tipo de hombre más elevado: el hombre social..."

"... socializar el Derecho, significa extender la esfera del Derecho del rico al pobre, del propietario al trabajador, del industrial al asalariado, del hombre a la mujer, sin ninguna restricción ni exclusivismo. Pero es -- preciso que el Derecho no constituya un privilegio o medio de dominación de una clase sobre otra..."

En relación con la concertación, la Comisión estima lo siguiente:

"... en nombre de la libertad de contratación han sido -- inicuamente explotadas las clases humildes, y con una de claración teórica de igualdad, se quiso borrar las diferencias que la naturaleza, la educación, una desigual -- distribución de riqueza, etc. mantienen entre los componentes de la sociedad..."

"... la necesidad de cuidar de la mejor distribución de la riqueza; la protección que merecen los débiles y los ignorantes en sus relaciones con los fuertes y los ilustrados; la desenfrenada competencia originada por la introducción del maquinismo y el gigantesco desarrollo de la gran industria que directamente afecta a la clase obrera, han hecho indispensable que el Estado intervenga para regular las relaciones jurídico-económicas, relegando a segundo término al no ha mucho triunfante principio de que, LA VOLUNTAD DE LAS PARTES ES LA SUPREMA LEY DE LOS CONTRATOS..."

Concluimos el orden de la Exposición de Motivos transcrita, con los siguientes:

"... el contrato de arrendamiento se modificó profundamente, haciendo desaparecer todos aquellos irritantes privilegios establecidos en favor del propietario, que tan dura hacen la situación del arrendatario..."

"... en los arrendamientos que hayan durado mas de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene derecho de que en -- igualdad de circunstancias se le prefiera a cualquier -- otro interesado en un nuevo arrendamiento de la finca, y goza también del derecho del tanto, si el propietario -- quiere venderla..."

En el ordenamiento que nos ocupa se dá un trato especial a la prórroga de los contratos de arrendamiento hasta por un año, cuando el inquilino se encuentre al corriente en el pago de sus rentas, intentando proteger de esta manera, la necesidad del -- arrendatario de conseguir nuevo local para renta cuando el con -- trato ha llegado a su vencimiento.

Como anteriormente quedó establecido, con posterioridad a la expedición del Código Civil de 1928, y como consecuencia de los efectos nocivos que ocasionó en el ámbito económico y social, la denominada Segunda Guerra Mundial, el Estado se ve precisado a emitir Legislación Proteccionista en favor de la clase necesitada. Efectivamente, para enfrentar los estados de emergencia provocados por el movimiento beligerante de referencia, que ocasionó la paralización de obras de vivienda, escasez de mano de obra, encarecimiento de materiales, falta y carestía de habitación, El Ejecutivo de acuerdo con las facultades que al efecto le otorga la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su artículo 29, DECRETA LA SUSPENSIÓN DE LAS GARANTÍAS INDIVIDUALES EN LA REPÚBLICA MEXICANA:

"...Art. 29.- En los casos de invasión, perturbación grave de la paz pública, o cualquier otro que ponga a la sociedad en grave peligro o conflicto, solamente el Presidente de los Estados Unidos Mexicanos, de acuerdo con los titulares de las Secretarías de Estado, los Departamentos Administrativos y la Procuraduría General de la República y con aprobación del Congreso de la Unión, y, en los recesos de éste, de la Comisión Permanente, podrá suspender en todo el País o en lugar determinado las garantías que fuesen obstáculo para hacer frente, rápida y fácilmente a la situación; pero deberá hacerlo por un tiempo limitado, por medio de prevenciones generales y sin que la suspensión se contraiga a determinado individuo. Si la suspensión tuviese lugar hallándose el Congreso reunido, éste concederá las autorizaciones que estime necesarias para que el Ejecutivo haga frente a la situación, pero si se verificase en tiempo de receso, se convocará sin demora al Congreso para que las acuerde..."

De esa manera, con posterioridad a la suspensión de las garantías individuales que fué decretada con fecha 10. de junio de 1942, el Ejecutivo y el Congreso de la Unión, emiten los Decretos de Emergencia que ántes precisamos con los objetivos siguientes:

.- El de 10 de julio de 1942 publicado el 24 de los mismos, decreta la Congelación de Rentas en el Distrito Federal;

.- El de 24 de Septiembre de 1943 publicado el día 11 del propio año, decreta la Prórroga de los Contratos de Arrendamiento de plazo determinado o indeterminado, exclusivamente para casas, locales, viviendas y departamentos para habitación, excluyendo a los destinados a Comercio o Industria;

.- El de 26 de enero de 1944 publicado el 27 de los mismos, que fué una compilación de los anteriores, rigiendo unicamente para locales destinados a Escuelas Oficiales, excluyendo a las particulares;

.- El de 5 de enero de 1945 publicado el 20 de los mismos, que adicionando todas y cada una de las disposiciones contenidas en los dos primeros Decretos, agrega que quedan comprendidos en la Prórroga toda clase de locales destinados a vivienda, y cualquiera de los giros comerciales destinados a comercio, como miscelaneas, estanquillos y demás, omitiendo a otros que expendían artículos de primera necesidad como farmacias, boticas y demás;

.- El de 28 de diciembre de 1945 publicado el 21 de enero de 1946, que deja sin efectos la suspensión de las garantías individuales antes decretada;

.- El de 11 de febrero de 1946 publicado el 8 de mayo del mismo año, es semejante al anterior, pues reitera el dejar sin efectos la suspensión de las garantías individuales; y,

.- El de 24 de diciembre de 1948 publicado el 30 de los mismos, que decreta la Prórroga de los contratos de arrendamiento de casa habitación, comercios e industrias, permitiendo un moderado amento a las rentas que hasta ese entonces permanecieron congeladas, con motivo de los Decretos que le precedieron.

Es pertinente señalar que el Decreto precisado en último término, tuvo una larga e injustificada vigencia que ocasionó perjuicios graves, ya que en un orden lógico de ideas, si un Decreto de -- Emergencia se mantiene en vigor fuera del estado o circunstancias -- que lo provocaron, creará sin duda alguna severos problemas que de hecho éste ocasionó, y que con su atinada, aunque sumamente tardía -- derogación van desapareciendo gradualmente.

CAPITULO II

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
EN NUESTRA LEGISLACION VIGENTE

I.- CONCEPTO.

Desde el punto de vista doctrinal, el Contrato de arrendamiento se ha definido por los tratadistas en diferentes formas, aunque - semejantes en su esencia, lo que podemos constatar del texto de algunas de ellas que a continuación nos permitimos diseñar.

Rafael de Pina, lo define en la forma siguiente:

"... es aquél en cuya virtud, una parte cede a otra el uso o disfrute temporal de una cosa o derecho, mediante un precio cierto..." 12/-

Rafael Rojina Villegas, dice que es:

"... un contrato por virtud del cual, una persona llamada arrendador, concede a otra llamada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto..." 13/-

Leopoldo Aguilar establece que es:

"... aquél en cuya virtud, una persona llamada arrendador concede a otra llamada arrendatario, el uso y goce de una cosa, en forma temporal, o solo el uso, mediante el pago de una renta, que es el precio y que debe ser cierto..." 14/-

-
- 12/- PINA VARA, Rafael de; Derecho Civil Mexicano, Vol. IV. Contratos en Particular, Cap. I, Cont. de Arrend. Edit. Porrúa. p.68
 13/- ROJINA VILLEGAS, Rafael; Derecho Civil Mex. Tomo VI, Vol. I, - Cap. II, Edit. Porrúa, Mex. D.F., 1981, pag. 548.
 14/- AGUILAR CARVAJAL, Leopoldo; Contratos Civiles; Cap. VIII, "Contrato de Arrendamiento", Edit. Porrúa Mex. D.F., 1977, pag. 151.

Miguel Angel Zamora Valencia, define:

"... es aquél en virtud del cual una persona llamada arrendador, se obliga a conceder temporalmente el uso y goce de un bien, a otra llamada arrendatario, quién se obliga a pagar como contraprestación un precio cierto..." 15/-

Ramón Sánchez Medal, se expresa en la siguiente forma:

"... el arrendamiento es el contrato por el que el arrendador, se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa al arrendatario, a cambio de un precio cierto..." 16/-

Finalmente el Código Civil vigente, en su artículo 2398, lo define en los siguientes términos:

"...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..."

Como claramente quedó establecido, las definiciones anteriores son semejantes en su esencia, y de las mismas se desprenden tres características importantes del Contrato de Arrendamiento, que a saber son las siguientes:

.- La concesión del uso o goce de una cosa con cargo al pro--

-
- 15/- ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Angel; Contratos Civiles, 3a. edición, tit. 3o. Cap. X, El Contrato de arrend. Edit. 1989, p.151.
- 16/- SANCHEZ MEDAL, Ramón; De los Contratos Civiles, Décima Edic., Porrúa, Mexico, Cap. XIV. Arrend. pag. 229.

pietario;

.- La temporalidad del uso o goce, que se concreta con la fijación del plazo o término de vigencia del contrato; y,

.- La estipulación de un precio cierto, que es la contraprestación que corre a cargo del arrendatario, y que consiste en el pago de una suma determinada de dinero o cualesquier cosa equivalente pero cierta y determinada.

Además, de las propias definiciones se desprenden los elementos para considerarlo como un contrato, pues por un lado existe el acuerdo de dos o mas personas, y por otro la finalidad de crear o -- transferir derechos y obligaciones. Efectivamente, con claridad meridiana podemos contemplar que, al crearse la obligación a cargo de una de las partes de ceder a la otra el uso o goce de una cosa durante -- cierto tiempo, surge su derecho de percibir un precio a cambio, generándose para la otra el derecho a usar y gozar del bien, con la --- obligación de pagar el precio referido.

II.- CARACTERISTICAS.

Las características de los contratos son los rasgos o cualidades que distinguen a unos de otros, y por lo que al arrendamiento se refiere, podemos apreciar como características las siguientes:

.- Que es traslativo del uso o goce de alguna cosa;

- .- Por un determinado tiempo; y,
- .- A cambio de una cantidad de dinero o equivalente determinada.

Tocante a la primera característica podemos mencionar que,-- si el arrendamiento se celebra solamente por el uso, el arrendatario solamente tiene derecho a utilizar la cosa conforme a lo convenido o que vaya con la naturaleza del bien; en cambio si se celebra por el goce podrá además de usarla, adquirir los frutos que la misma produzca. Verbigracia, cuando se dá en arrendamiento una huerta unicamente respecto del uso, el arrendatario podrá utilizarla para pasear en -- ella, descansar, hacer fiestas, comidas etc., pero jamás tendrá derecho a los frutos que la misma produzca; en cambio si el arrendamiento es por el goce, entonces si tendrá derecho a los frutos producidos que en todo caso, puede vender, consumir, regalar etc.. Es menester-- señalar que el goce es la suma del uso y disfrute de una cosa.

Respecto a la segunda característica consistente en la temporalidad en el uso o goce del bién, apreciamos que debe ser determinante, porque con ello se impide la denominada propiedad de manos -- muertas. y se consigue la libre circulación de la riqueza, pues si - se autorizaran arrendamientos largos o perpetuos, se atrofiaría su - libre circulación y se restaría considerablemente valor a los bienes, con graves perjuicios para el propietario y nucleo social. "... es - característica del contrato de arrendamiento la temporalidad, Si se estableciera una locación perpetua, deja de ser arrendamiento para--

convertirse en otro tipo de contrato, singularmente censo enfitéutico..." 17/.-

Actualmente en nuestro Derecho, el arrendamiento puede celebrarse por los límites máximos de tiempo siguientes:

- .- Para Habitación, diez años;
- .- Para Comercio, quince años; y,
- .- Para Industria, veinte años.

Ponderando en cuanto a la validez de algún contrato que rebasara los límites máximos de duración que hemos señalado, podemos concluir que, dado que todos los elementos del contrato se han integrado debidamente excepto el relativo al exceso de tiempo, el contrato respectivo sería válido, pero nula de pleno derecho la cláusula relativa en cuanto al plazo que sobrepasa el máximo autorizado por la ley.

La tercera característica consistente en el precio, es de trascendencia fundamental, pues si falta éste elemento estaríamos en presencia de otro contrato o cualesquier otra figura, pero no de un arrendamiento. Además el precio debe ser cierto y valorarse económicamente, pues de otra manera conformaría un contrato innominado o de otro tipo. A este respecto, referimos lo siguiente:

"... el precio es un elemento esencial del contrato de arrendamiento de cosas. A falta del precio, la convención es nula o constituye, si hay intención liberal, - un préstamo o comodato..." 18/-

El precio en nuestro ordenamiento jurídico, debe fijarse en dinero o en cualesquier cosa equivalente, pero que sea cierta y determinada. Con posterioridad y cuando abordemos el estudio de los -- Elementos del Contrato de Arrendamiento, ahondaremos en el análisis del precio.

III.- CLASIFICACION.

La clasificación de los contratos es conveniente y necesaria, ya que con ella se satisfacen necesidades de carácter metodológico y didáctico, pero fundamentalmente de órden y sistema. El estudio debidamente ordenado y clasificado de los contratos, facilita con mucho su comprensión, aplicación, interpretación, sanción y demás.

Al respecto, Miguel Angel Zamora Valencia, considera lo siguiente:

"...los contratos pueden ser clasificados desde muy diversos puntos de vista, según el aspecto que trate de resaltar, y una clasificación que puede ser necesaria o útil-

18/- ZAMORA VALENCIA, Miguel Angel; Ob. cit. pag. 50.

conforme a un determinado ordenamiento en un país, - puede no serlo conforme a otro. Así la clasificación que hacen los franceses desde el punto de vista de su causa, respecto de aquellos que tienen la causa en sí mismos y pueden ser separados de ella, para los franceses puede ser útil, pero para los mexicanos, no..." 19/.-

Desde el punto de vista doctrinal, los contratos considerando su naturaleza jurídica, se pueden clasificar en Unilaterales y bilaterales o plurilaterales; onerosos y gratuitos; conmutativos y aleatorios; solemnes, formales y consensuales; principales y accesorios; instantáneos y de tracto sucesivo; así como nominados e innominados; y de orden público e interés social y no privados.

De acuerdo a estas clasificaciones que son realmente las más aceptables por nuestro Derecho, podemos apreciar que el Contrato de Arrendamiento, es:

.- Bilateral y no Unilateral, porque genera obligaciones y de rechos recíprocos para ambas partes contratantes;

.- Oneroso y no Gratuito, porque produce derechos y gravámenes de orden recíproco para las partes;

.- Conmutativo y no Aleatorio, porque las prestaciones que se deben las partes, son ciertas y determinadas desde la celebración;

.- Formal y no Solemne o Consensual, porque para su debida validez, la ley exige que se otorgue por escrito, admitiéndose excepcionalmente el Consensual, cuando la renta fijada por las partes no excede de cien pesos anuales;

.- Consensual en oposición a Real, porque para su perfeccionamiento no se requiere la entrega de la cosa, sino que basta el consentimiento de las partes;

.- Principal y no Accesorio, porque su existencia no requiere de otro contrato del cual depender;

.- De Tracto Sucesivo y no Instantaneo, porque las obligaciones y derechos de las partes, se cumplen en varios actos en forma periódica y durante la vigencia del contrato;

.- Nominado y no Innominado, porque la ley le otorga un nombre específico, dedicándole además un número considerable de disposiciones para su regulación;

.- De Orden Público e interés social y no Privado, porque en materia de habitación, las disposiciones reguladoras son de tal categoría que resultan irrenunciables, de manera que, de existir renuncia a algún derecho o estipulación en contrario, la misma no solamente sería nula, sino que se tendría por no puesta;

.- Finalmente y con arreglo a otras clasificaciones que la doctrina hace de los contratos, en que los mismos transmiten el dominio, el uso o disfrute, de garantía, de prestación de servicios, de contenido vario y demás, el contrato de arrendamiento queda clasificado como los transmisibles del uso o goce de alguna cosa.

IV.- ELEMENTOS.

Desde el punto de vista doctrinal, los Elementos que integran el Contrato de Arrendamiento, se pueden clasificar en tres grupos - que a saber son los siguientes:

a).- PERSONALES;

b).- REALES; y,

c).- FORMALES.

Los Elementos Personales del Contrato de Arrendamiento, se -- constituyen en la persona del arrendador por una parte, y por otra - en la del arrendatario, siendo el primero quién concede el uso o goce de una cosa durante determinado tiempo, y el segundo quien - - - paga un precio cierto y determinado a cambio del mismo.

En tales condiciones, procederemos a analizar los Elementos - Personales del arrendador para la celebración del contrato de arrendamiento, y al efecto apreciamos que, debe tener legitimación sobre el bien materia del contrato, ya por ser el propietario o por ejercer un derecho real sobre el mismo; que no exista otro contrato de - arrendamiento anterior y aún vigente respecto del mismo bien; y, que no tenga limitación alguna establecida por la ley. Los Representantes

Legales del arrendador que obviamente no son propietarios de la cosa materia del contrato, deben estar autorizados por el propietario mediante el mandato respectivo, o facultados por la ley para arrendar él o los bienes materia del arrendamiento.

Entre los Elementos Personales del arrendatario, se consideran primordialmente a la Capacidad Jurídica por sí o por medio de representante legal; y, estar Legitimado para la celebración del contrato, lo que generalmente se acepta a excepción de los casos de impedimento que la ley establece, verbigracia los que tienen los funcionarios públicos, sus familiares consanguíneos o afines, para ser arrendatarios respecto de los bienes que aquéllos manejan en ejercicio de sus funciones o con motivo de ellas. Tocante a la capacidad jurídica, vemos que el artículo 1798 del Código Civil para el D.F., establece que, son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley, de ahí que podamos considerar que, la aptitud para contratar es una regla y lo contrario es la excepción que en su caso la determina la ley.

Al efecto y para una debida comprensión de la Capacidad legal, vemos que la doctrina diferencia la Capacidad de Goce con la Capacidad de Ejercicio, estableciendo que la primera, " es la aptitud jurídica de ser titular de derechos y obligaciones ", mientras que la segunda, además de ser titular de esos derechos y obligaciones, estar facultado para ejercitarlos, por lo cual queda definida en la siguiente

te forma, " la capacidad de ejercicio es la aptitud jurídica de ser titular de derechos y obligaciones y ejercerlos ". De todo lo cual podemos concluir, que exceptuando a los emancipados, tanto arrendador como arrendatario deben ser mayores de edad, y que los menores e incapaces unicamente pueden contratar por medio de su representante legal.

A propósito de los representantes legales, vemos por una parte que los padres, adoptantes y tutores, no pueden dar en arrendamiento los bienes de sus hijos, adoptados o pupilos, respectivamente por más de cinco años, a menos que recaben autorización judicial justificando la necesidad relativa. Igualmente se encuentran impedidos para recibir rentas anticipadas por mas de dos años, y tocante a los tutores, tienen impedimento de tomar para sí o sus parientes consanguíneos o afines, los bienes de sus pupilos en arrendamiento.

Los Albaceas no pueden dar en arrendamiento los bienes de la herencia por mas de un año, salvo que obtengan la autorización de los herederos; los apoderados generales con poder amplísimo, tienen las mismas facultades que su poderdante.

Así también tenemos de manera relevante la limitación que tiene el propietario del bien que ántes ha transmitido el usufructo y consecuentemente solo tiene la nuda propiedad, teniendo por tanto la facultad de disposición, pero careciendo de la de goce y disfrute, estando consecuentemente impedido para celebrar arrendamiento.

Por otra parte, contemplamos el caso de que, aún cuando una persona no sea la propietaria del bien, lo puede dar en arrendamiento por ejercer un derecho real de usufructo, y consecuentemente puede de transmitir el uso o goce del mismo mediante el contrato respectivo. Precisamente con motivo de la existencia de un derecho real de usufructo, el propietario del bien únicamente tiene la nuda propiedad, con las facultades y limitaciones antes apuntadas.

Entre los casos de excepción en que el propietario de la cosa se encuentra impedido para su arrendamiento, precisamos los siguientes:

.- Cuando el arrendador ya dió en arrendamiento la cosa a una persona, está impedido para entregarla a otra mientras está vigente el primer contrato de arrendamiento;

.- Cuando se trata de la propiedad de cosa indivisa, no puede el copropietario darla en arrendamiento sin contar con el consentimiento del o de los demás condueños; y,

.- Cuando sobre la cosa pesa una hipoteca, no puede el dueño darla en arrendamiento por un lapso mayor al de la hipoteca, a menos que obtenga el consentimiento del acreedor hipotecario.

b).- ELEMENTOS REALES.

Los Elementos Reales que conforman el contrato de arrendamiento, los constituyen LA COSA, EL PRECIO y EL TIEMPO.

Tocante a la cosa, el maestro Rafael Rojina Villegas, considera susceptibles de arrendamiento a los derechos reales y a los de crédito, que no sean estrictamente personales, "...encontrándose en los primeros, el derecho real de usufructo y el derecho real de autor, y en los segundos, cualesquiera otros que no sean estrictamente personales, como los derechos de uso o habitación..." ya que la naturaleza jurídica de los mismos, impide su transmisión, por cualquier título. 20/-

En tales condiciones, la cosa en el arrendamiento puede ser corporea o incorporea, como los derechos que son intangibles, así -- también puede ser determinada o determinable e indeterminada, pudiendo darse en consecuencia un género, tal y como lo establece el Código Civil en su artículo, 2475 y relativos.

Finalmente diremos, que la cosa materia del arrendamiento debe existir en la naturaleza, ser determinada o determinable en cuanto a su especie y estar en el Comercio, y no obstante que se consideran fuera del comercio el patrimonio ejidal, los bienes de la Federación,

los de los Estados, de los Municipios, Ayuntamientos y los destinados a los Servicios Públicos, son susceptibles de arrendamiento, al tenor de lo establecido por el artículo 2411 del Código Civil para el D.F., que a la letra dice:

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

EL PRECIO como elemento real del contrato de arrendamiento, - presenta los siguientes aspectos de importancia:

Tal y como lo establece la ley, el precio puede consistir en una cantidad de dinero específica, u otra equivalente con tal de -- que sea cierta y determinada, verbigracia cuando se pacta por las partes contratantes que tal elemento se pague en frutos, al tenor de lo establecido por el artículo 2430 del Código Civil para el D. F.; En tal virtud el precio del arrendamiento debe fijarse en dinero, y - además en algunos casos en moneda nacional, como actualmente debe -- realizarse en materia de arrendamiento habitacional.

Con respecto a la certeza del precio, la Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha sentado Jurisprudencia considerando que cuando la renta consiste en una suma de dinero, puede ser solamente cierta, pero tratándose de una renta consistente en cualquier cosa equivalen

te, además de cierta debe ser determinada. 28/-

El tratadista Ramón Sánchez Meda, establece la diferencia entre precio incierto y renta indeterminada, al manifestar que el primero afecta a la existencia misma del precio, ocurriendo cuando ésta depende de que un negocio establecido en el local arrendado, tenga utilidades y pueda participar de ellas, en un determinado porcentaje el arrendador a título de renta; por ejemplo en el Contrato de Aparcería y en el de Asociación en Participación que regula el Derecho Mercantil; y la segunda únicamente afecta a la cuantificación, que se determina perfectamente al hacerse exigible la obligación, como cuando a una renta previamente determinada se le adiciona un incremento sobre la base del salario mínimo.

EL TIEMPO como elemento real del Contrato de Arrendamiento, es de vital importancia para esta figura y al respecto, debemos mencionar que la Comisión redactora del Código Civil vigente en su Exposición de Motivos, manifestó lo siguiente:

"... se fijó el máximo de duración al contrato de arrendamiento, para evitar la depreciación que forzosamente sufren en su valor los bienes alquilados por larguísima plazos, al quedar prácticamente fuera del comercio, porque nadie tiene interés en adquirir bienes que por mucho tiempo, han de permanecer en poder de otro..." 29/-

28/- AMPARO No. 2132/84, Inmobiliaria Aragón.- 29/V/1985.

29/- GARCIA TELLEZ, Ignacio; Motivos, Colaboración y Concordancias del Nuevo Cod. Civ. Mex. 2a. Edic. Edit, Porrúa, 1965, pag.40.

Consecuentemente, el Código Civil de referencia dá nacimiento al artículo 2398, que establece los plazos máximos de duración del - contrato de arrendamiento según la materia que regule y así, el de Habitación no puede exceder de diez años, el de Comercio de quince, - y el de Industria de veinte, de tal manera que el arrendamiento que sobrepase dichos plazos máximos de duración, desvirtúa la naturaleza del mismo e invalida los contratos respectivos, y en el mejor de los casos, se afectaría la clausula relativa en lo que excediera del --- término autorizado.

Actualmente en materia de arrendamiento de inmuebles para habi- tación, se fija además el término mínimo de un año para las partes, - que puede ser prorrogado hasta por dos años mas, a elección del arren- datario, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de sus rentas.

En tal virtud se debe de concluir que, la autonomía de la vo- luntad de las partes contratantes, tanto en arrendamientos de inmue- bles para Comercio e Industria, queda restringida a los límites máxi- mos de duración que la ley establece, y en arrendamientos para habi- tación, no solo a los máximos autorizados, sino además al mínimo que regula la disposición respectiva.

c).- ELEMENTOS FORMALES.

Són aquellos que establecen la forma que el contrato debe revestir para su debida validez, por ende, el contrato de arrendamiento es de tipo generalmente formal cuando se trata de inmuebles y la renta que se fije es mayor de cien pesos anuales, consecuentemente debe formalizarse por escrito. Por el contrario cuando el arrendamiento -recae sobre bienes muebles cualquiera que sea el monto de la rentapactada, o de inmuebles, cuando la renta no exceda de cien pesos anuales, el contrato es de tipo consensual, esto és, que se perfeccionatan solo con el consentimiento de las partes y no requiere de la forma escrita. Al respecto debemos mencionar que los arrendamientos de inmuebles de tipo consensual, están en franco y absoluto desuso.

Cuando el contrato de arrendamiento sea de predio rústico y la renta exceda de cinco mil pesos anuales, debe constar en escritura pública e inscribirse ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del D.F., con el fin de que produzca efectos en contra de terceros. Así también el contrato de arrendamiento que se celebra -- por un plazo mayor a seis años o se han dado anticipos de rentas -- por más de tres, debe de elevarse a escritura pública e inscribirse ante el Registro mencionado.

Respecto a la formalidad del contrato, el maestro Rafael Rojina Villegas, establece lo siguiente:

"... la inobservancia de este requisito, origina la nulidad - relativa del acto, el cual es susceptible de ratificación y prescripción, y solo puede invocarse por las partes contratantes en cada caso..." 30/-

V.- DIFERENTES CLASES.

Al respecto y sin que con ello se pretenda desvirtuar la intención de este trabajo, dedicado principalmente al estudio del contrato de finca urbana destinada a la habitación, se realizará un análisis somero de los diferentes tipos de contrato de arrendamiento, en consideración a la materia, y ellos son, el Civil, el Mercantil y el Administrativo.

Dentro del arrendamiento civil encontramos el de bienes muebles, el de bienes inmuebles, y como una variante de éste, el de fincas rústicas. Como ya se vió anteriormente, el arrendamiento de muebles es esencialmente consensual cualquiera que sea el monto de la renta, aunque en la práctica generalmente se otorga por escrito, resultando trascendental que tocante a los plazos de duración, la ley no establece tiempo mínimo ni máximo de duración y de ahí que se puede pactar el que las partes deseen, pudiendo incluso ser de horas, días, semanas, meses o el número de años que a sus intereses convengan.

En cuanto al arrendamiento de inmuebles que hemos estado y - continuaremos analizando, unicamente reiteramos que es generalmente - formal y excepcionalmente consensual, puede celebrarse por el tiempo - que las partes deseen, respetando unicamente los términos mínimos y máximos que limita la ley. Tocante al de habitación, invariablemente debe ser formal, esto es otorgarse por escrito, se celebra por el -- tiempo mínimo de un año, y es prorrogable por dos.

El arrendamiento de fincas rústicas, es aquél en que además de darse en lo aplicable los elementos de la definición legal, el propie tario del bien rústico, lo dá en arrendamiento debido a la imposibili dad de su parte de cultivar el predio, con objeto de que no se agote su fertilidad.

A propósito del arrendamiento mercantil, debemos considerar que recae estrictamente sobre bienes muebles, siempre y cuando se celebre con propósito de especulación comercial, pero no obstante éello, cuando el arrendamiento se celebra respecto de inmuebles, aún con propósito - de especulación comercial, el contrato respectivo debe regularse por el Código Civil.

Así se infiere por exclusión de la Fracción I del Artículo 75 del Código de Comercio, que a la letra dice:

"... Art. 75.- La ley reputa actos de comercio:

I.- Todas las adquisiciones, enajenaciones y alquile-res, verificados con propósito de especulación comer--cial, de mantenimientos, artículos, muebles o mercade--rías, sea en estado natural, sea después de trabajados o labrados..."

Obviamente no debemos pasar desapercibido lo dispuesto por el mismo ordenamiento en su artículo 2o. que determina, que a falta de disposiciones del Código serán aplicables a los actos de comercio -- las del derecho común. No es de extrañarse por tanto, que en conflictos surgidos con motivo de la interpretación o aplicación de normas a contratos de arrendamiento de naturaleza mercantil, se apliquen las -- del Código Civil con carácter de supletorias, dada la escasez de dis-- posiciones en el Código de Comercio, respecto a la materia que nos -- ocupa.

El Arrendamiento Administrativo se dá cuando los bienes objeto del contrato pertenecen a la Federación, a los Estados, Municipi-- pios o son destinados a los Servicios Públicos, y se regula por las -- disposiciones normativas del Derecho Administrativo, pudiéndose en to do caso aplicar las del Derecho Común con carácter de supletorias, - tal y como lo dispone el artículo 2411 del Código Civil para el D.F..

VI.- EFECTOS ENTRE LAS PARTES.

Los efectos que el contrato de arrendamiento genera entre las partes, son fundamentalmente los de producir obligaciones y derechos-

recíprocos exclusivamente de tipo personal o de crédito, por lo que consecuentemente se descarta la creación de derechos reales. Las obligaciones y derechos de arrendador y arrendatario se encuentran claramente definidos en la ley, pudiéndose a voluntad de los mismos, aumentarse, disminuirse o suprimirse, siempre y cuando no se desvirtúe la naturaleza jurídica del contrato o vayan en contra de una norma de --orden público o las buenas costumbres, ni se renuncien disposiciones de naturaleza irrenunciable.

Los derechos del arrendatario, como ya se dijo, son de tipo personal, y aún cuando el propietario del inmueble lo venda o enajene y por disposición expresa de la ley, continúe la vigencia del contrato con el nuevo propietario, no por ello se generan derechos reales.

a).- OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

Consideramos que las obligaciones mas trascendentales del arrendador , se contraen a las siguientes:

.- Transferir el uso o goce temporal de la cosa al arrendatario;

.- Entregar la cosa arrendada;

.- Proporcionar el mantenimiento de conservación adecuado a la cosa arrendada, realizando las obras necesarias;

- .- Abstenerse de alterar la forma de la cosa arrendada;
- .- Abstenerse de intervenir en el uso legítimo del bien arrendado;
- .- Garantizar el uso o goce pacífico de la cosa arrendada, durante todo el tiempo de vigencia del contrato;
- .- Responder por los defectos o vicios ocultos de la cosa -- arrendada, anteriores al contrato;
- .- Responder ante el arrendatario por los daños y perjuicios - que se causen con la Evicción;
- .- Reembolsar el importe de las mejoras que el arrendatario ha ya realizado en el bien arrendado, con autorización del propietario;
- .- Restituir al arrendatario cualquier saldo o depósito de dinero que hubiera a su favor con motivo del contrato;
- .- Preferir al arrendatario en el nuevo arrendamiento, cuando ha ocupado la finca arrendada por mas de cinco años, y le ha realizado mejoras de importancia;
- .- Otorgar el derecho del tanto a favor del arrendatario, para el caso de que desee vender la finca arrendada;
- .- Conceder la prórroga del contrato en los términos y condiciones que establece la ley.

A continuación, ponderamos sobre cada una de las obligaciones-mencionadas, y tocante a la primera de ellas, consistente en transmi-

tir el uso o goce de la cosa arrendada, estimamos que atendiendo a su naturaleza jurídica, esta obligación es la fundamental o principal y considerando su esencia, corresponde a una obligación de dar que regula el Código Civil para el D.F., en su artículo 2011.

La transmisión del uso o goce de la cosa, se cumple con la entrega de ella y sus accesorios, debiéndose observar al respecto los requisitos de TIEMPO, FORMA y LUGAR DE ENTREGA:

EL TIEMPO, es el establecido en el contrato y a falta de ello, el arrendador debe entregar la cosa luego de haber sido requerido por el arrendatario, mediante la Interpelación respectiva de carácter judicial o notarial;

LA FORMA DE ENTREGA, puede ser real o virtual, y al respecto, el tratadista Ramón Sánchez Medal, considera:

"... la entrega de la cosa puede ser real o virtual, en razón de que el arrendatario puede hallarse con anterioridad al contrato en posesión de ella, o bien puede darse el caso de que el mismo arrendatario, provisto de un mandato del arrendador, tome a su cargo el desalojo de un tercero ocupante de la finca..." 31/.-

Obviamente que el comentario del maestro Sánchez Medal, resul-

ta claro, pues el primer caso se presenta cuando ántes de celebrarse el contrato de arrendamiento, el futuro arrendatario tuvo en su poder el inmueble, tal vez en calidad de depósito o comodato, y el segundo, cuando el futuro arrendatario ha celebrado una promesa de arrendamiento con el arrendador, supeditada al desalojo de un tercero, que una vez consumado, determina la toma de posesión del local.

Tocante al LUGAR DE ENTREGA, como se trata de inmuebles, naturalmente que debe de realizarse en el lugar de su ubicación, aplicándose al respecto lo que dispone el artículo 2083 del Código Civil para el D.F., que textualmente dice:

"...Si el pago consiste en la tradición de un inmueble o en prestaciones relativas al mismo, deberá hacerse en el lugar donde éste se encuentre..."

Respecto a la obligación de proporcionar el mantenimiento adecuado de conservación del inmueble, se debe considerar que, dado el carácter de tracto sucesivo que tiene el arrendamiento, en que se generan obligaciones continuas y sucesivas de conservar la cosa durante la vigencia del contrato, debe el arrendador efectuar las reparaciones de mantenimiento necesarias para conservarla en estado de servir al uso o goce que se ha destinado. Al efecto, el arrendador previo el aviso del arrendatario de la necesidad de las reparaciones, debe realizarlas, y solo en caso de incumplimiento, las puede efectuar éste, teniendo derecho de reclamar el reembolso respectivo, o en su caso --

acudir ante la Autoridad Judicial para compeler al arrendador al cumplimiento forzoso de su obligación o a rescindir el contrato, pudiendo en ámbos casos, reclamar el pago de daños y perjuicios.

La obligación de abstenerse de alterar la forma del bien arrendado, se encuentra prevista en el artículo 2414 del Código Civil, del que se desprende, que el arrendador no debe de realizar obras de cualquier especie, que muden o cambien la forma de la cosa.

La de abstenerse de intervenir en el uso legítimo de la cosa -- arrendada, la cumple el arrendador no estorbando ni embarazando el uso o goce de la misma, a menos que realice reparaciones de conservación o mantenimiento de la finca, lo cual no se considera estorbo por la finalidad de la intervención.

La obligación de garantizar el uso o goce pacífico del bien -- arrendado durante la vigencia del contrato, la cumple el arrendador -- previniendo o enfrentando las perturbaciones de derecho que sufra el arrendatario en la cosa, con motivo del arrendamiento.

Con relación a la obligación de responder por los defectos o vicios ocultos de la cosa arrendada, diremos que los mismos no deben de estar a la vista ni ser apreciables por los sentidos, que sean anteriores a la celebración del contrato y hagan impropia la cosa para usarla convenientemente. En estos casos, el arrendador amén de estar-

obligado a sanear el bien, debe pagar los daños y perjuicios que ocasione, sin perjuicio de rescindir el contrato, a menos que dichas anomalías hayan sido del conocimiento previo del arrendatario, en cuyo caso, pierden la calidad de ocultas.

Responder ante el arrendatario por los daños y perjuicios que sufra, con motivo de acontecer la evicción, que se consuma, cuando -- después de adquirir la propiedad de la cosa, es privado del todo o parte de ella, por sentencia que cause ejecutoria y en razón de un derecho anterior a la adquisición. Esto se regula así, pues al privarse al arrendador de la propiedad del inmueble por efecto de la evicción, necesariamente se priva al arrendatario del uso o goce del bien, en cuyo caso, debe aquél indemnizar a éste de los consecuentes daños y perjuicios.

La de reembolsar el importe de las mejoras que el arrendatario haya realizado en el local arrendado, con autorización del propietario, determina que las mejoras que se efectúen por aquél, sin autorización del dueño, no serán pagadas por éste.

Otorgar el Derecho del Tanto, para el evento de que, desee vender el inmueble materia del arrendamiento, lo cual se regula en forma supletoria por las disposiciones relativas del contrato de compraventa, referentes al derecho de preferencia en la venta. En el caso concreto, cuando el arrendador desee vender la finca, debe dar aviso al

arrendatario para que, en un plazo de diez días, manifieste si tiene interés en adquirirla, con apercibimiento de la pérdida del derecho - si no lo ejercita, dejando en libertad al arrendador para enajenar el inmueble a la persona que desee. En caso de que el arrendador omita - el aviso al arrendatario y venda el inmueble, la operación de venta - se considera válida, pero debe responder ánte el arrendatario de los daños y perjuicios que le ocasione. El caso del derecho de preferencia que estamos analizando se aplica a todos los arrendamientos, excepto al de habitación que se regula por reglas especiales, mismas que a -- continuación referiremos.

El Derecho del Tanto respecto de inmuebles destinados a la habitación, se encuentra previsto y regulado por el artículo 2448-J del Código de la materia, que sintéticamente y en la parte interesante es tablece que el arrendador debe dar el aviso indubitable al arrendatario, de su deseo de vender la finca arrendada, precisando el precio, - términos, condiciones y modalidades de la venta, otorgando al efecto, un plazo de quince días para que, si decide ejercitar el derecho del tanto, avise indubitablemente al arrendador lo conducente. Los Notarios Públicos, deberán cerciorarse del cumplimiento de esta obligación, ya que la venta que se efectúe en contravención al derecho del tanto, - es nula de pleno derecho, en lo que se diferencia de la venta que se realice con violación del derecho de preferencia respecto de inmuebles que no se encuentran destinados a la habitación, pues mientras en este último caso resulta válida, en aquél es nula. Solamente nos resta se

fiar que la Acción de nulidad referida, dura seis meses contados a partir de que el arrendatario tuvo conocimiento de la venta.

b).- OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

Entre las obligaciones del arrendatario, destacamos las siguientes:

- .- Pagar la renta en el tiempo y lugar convenidos;
- .- Usar debidamente la cosa;
- .- Conservar el bien;
- .- Avisar al arrendador de la necesidad de realizar reparaciones a la finca;
- .- Poner en conocimiento del arrendador de las novedades dañosas del inmueble; o usurpación de un tercero en el mismo;
- .- Permitir ciertos actos al arrendador; y,
- .- Devolver la cosa al término del contrato.

En la misma forma que con las obligaciones del arrendador, a continuación realizaremos un análisis somero de las obligaciones del arrendatario, destacando en primer término como la obligación fundamental y de relevante importancia, la relativa al pago de la renta en

el tiempo y lugar convenidos. Efectivamente, esta obligación se caracteriza como la contraprestación principal por el uso o goce de la cosa, y que debe pagarse desde el momento mismo en que el arrendatario la reciba, salvo pacto en contrario. En el caso de arrendamientos para habitación, a falta de convenio, la renta deberá pagarse por meses vencidos. Visto el tiempo y oportunidad en que debe pagarse la renta, nos resta analizar el lugar del pago, y al efecto vemos que el mismo, será el que se señale en el contrato para el cumplimiento de la obligación y a falta de éllo, se entenderá pagadero en la casa habitación o despacho del arrendatario, tal y como lo dispone el artículo 2427 del Código de la materia.

La obligación de usar debidamente la cosa, se refiere a que el arrendatario debe utilizarla y gozarla para el destino convenido o para el que sea conforme con su naturaleza, de tal manera que, un local destinado a habitación no se use para establecer un comercio o industria, desnaturalizando su finalidad. En este sentido el maestro Ramón Sánchez Medal, considera lo siguiente:

"... la exigencia de que el mencionado uso se haga como un buen padre de familia, no se establece expresamente en nuestro derecho, pero se deriva implícitamente de las obligaciones de conservar la cosa en buen estado... el uso de la cosa corresponde en exclusiva al arrendatario, sus familiares que de él dependan, sus empleados, a condición de que no se encubra un subarriendo o cesión de derechos que le está prohibido, y que cambia el

uso debido de la cosa..." 32/-

Para cumplir lo relativo a conservar el bien en buen estado, - el arrendatario tiene que realizar reparaciones de poca importancia, que regularmente son originadas por personas que habitan el inmueble; Debe también efectuar reparaciones importantes que por acuerdo o convenio expreso, se haya obligado a realizar con cargo a su peculio o - al del arrendador. Así también tenemos que considerar que para lograr el buen estado de la cosa, no debe abandonarla de tal manera que se ocasione deterioro paulatino en su conservación, pues de sobra sabemos, que se daña más un bien dejándolo de usar, que utilizándolo debidamente. Por otra parte y tocante a dicha obligación, cuando el arrendatario instale en el bien arrendado una industria de tipo peligroso, amén de cumplir las obligaciones inherentes a tal calidad, debe proceder a asegurarlo en contra de los riesgos probables que generen el -- ejercicio de tal función.

Con respecto a la obligación de avisar al arrendador de la necesidad de realizar reparaciones a la finca, se debe de considerar -- que, si el arrendatario no la cumple, será responsable ante el arrendador de los daños y perjuicios que su omisión culpable ocasione, tal y como lo determina el artículo 2415 del Código Civil para el D.F..

La obligación de avisar al arrendador de cualquier novedad da-

que su omisión provoque.

Finalmente tenemos la obligación del arrendatario de mostrar - el interior del inmueble o de permitir que el arrendador fije cédulas en el mismo, tendientes a ofrecerlo en nuevo arrendamiento, cuando su contrato haya sido de tiempo indeterminado y ha recibido del propietario el aviso de terminación con dos meses de anticipación que regula la ley.

c).- DERECHOS DEL ARRENDADOR Y DEL ARRENDATARIO.

A fin de ordenar y sistematizar los derechos más relevantes de las partes contratantes, debemos considerar que frente a la obligación de una de ellas, se encuentra necesariamente el derecho correlativo de la otra, de tal manera que, si el arrendatario tiene obligación de pagar la renta, el arrendador tiene el derecho a percibirla, y en su caso demandarla. En tal virtud, a continuación analizaremos someramente los derechos más relevantes y primeramente vemos que el arrendador tiene los siguientes:

- .- Percibir la renta en el tiempo y lugar convenidos;
- .- Reclamar del arrendatario los daños y perjuicios que su culpa o negligencia ocasionen al dañarse la cosa arrendada;
- .- Obligar al arrendatario a servirse de la cosa para el uso -

convenido o conforme a su naturaleza, y en su caso, rescindirle el -- contrato;

.- Que le permita el arrendatario el acceso a la localidad -- arrendada para realizar las reparaciones necesarias a la conservación de la misma;

- Reclamar la devolución del bien al término del arrendamiento, y si el arrendatario se abstiene de entregarlo, demandarle la entrega forzosa mas el pago de daños y perjuicios ocasionados por la demora;

El arrendatario por su parte, cuenta con los siguientes derechos:

.- Que el arrendador le entregue la cosa en el tiempo y lugar-- convenidos;

.- De usar y gozar del inmueble para el destino concertado;

.- Que el bien sea conservado en buen estado de mantenimiento-- con cargo al arrendador, durante todo el tiempo del contrato;

.- Que el arrendador se abstenga de intervenir en el uso o go-- ce del bien;

.- Que el arrendador le garantice la posesión pacífica de la -- cosa arrendada;

.- Que se le paguen los daños y perjuicios que sufra con motivo de la Evicción o vicios ocultos del local arrendado;

.- Exigir al arrendador el reembolso de los gastos que hubiere tenido que efectuar, con motivo de obras de conservación, que con consentimiento de él, hubiese realizado en la localidad arrendada;

.- Que el arrendador le restituya cualquier cantidad de dinero que como saldo o depósito exista a su favor, al término del contrato;

.- Ejercitar el derecho del tanto para el caso de que el arrendador desee vender la finca arrendada; y,

.- Exigir la prórroga del contrato en los términos y condiciones establecidos en la ley.

Por otra parte y en consideración a que en multitud de ocasiones se ha hecho referencia al pago de daños y perjuicios, con motivo del incumplimiento de las obligaciones, resulta pertinente señalar -- lo que debe entenderse por pago o cumplimiento de la obligación, así como por daño y perjuicio, pues son figuras jurídicas, que en todo -- caso, integran la columna vertebral de la responsabilidad civil.

En tales condiciones apreciamos claramente que, el artículo -- 2062 del Código Civil para el D.F., establece lo siguiente:

"...Pago o cumplimiento es la entrega de la cosa o cantidad debida, o la prestación del servicio que se hubiere prometido..."

De esta manera, cuando una persona cumple con su obligación, -- está realizando un pago que la libera de la misma, y por el contrario,

cuando la incumple, no está pagando ni se libera, constituyéndose en mora y generándose que el acreedor exija el cumplimiento forzoso o la rescisión del contrato, mas el pago de los daños y perjuicios que hubiere sufrido.

Finalmente solo nos resta determinar lo que la ley entiende por daño y perjuicio, y al efecto los artículos 2108 y 2109 del Código Civil para el D.F., establecen respectivamente que, se entiende por daño la pérdida o menoscabo sufrido en el patrimonio por la falta de cumplimiento de una obligación; y por perjuicio, la privación de cualquiera ganancia lícita que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación.

C A P I T U L O I I I

**PROBLEMATICA DEL ARRENDAMIENTO HABITACIONAL
EN EL DISTRITO FEDERAL**

Como se ha referido anteriormente, la habitación en el mundo y principalmente en las grandes ciudades, constituye uno de los problemas mas graves que se viven, y no siéndolo menos en México, procedere mos a referirlo principalmente en el Distrito Federal.

Actualmente en el Distrito Federal y ciudades mas pobladas de la República, como Guadalajara y Monterrey, existe el problema de la vivienda como uno de los mas drásticos, cuyas causas generadoras són múltiples y complejas, de tal manera que las posibles soluciones, imponen tomar medidas radicales, ya que la habitación es un elemento in dispensable para el desarrollo del hombre, pues sin élla se ve imposi bilitado para satisfacer sus necesidades mas elementales y las de su familia, como educación, vestido, alimentos, trabajo, y fundamentalmen te para el logro de su realización personal.

La problemática planteada amerita abordar diferentes alternati vas de solución, considerando y evaluando los distintos factores de-- terminantes, como són los económicos, políticos, sociales y jurídicos, mismos que analizaremos pormenorizadamente, con miras a obtener solu ciones reales y efectivas.

I.- DESDE EL PUNTO DE VISTA ECONOMICO Y POLITICO.

El aspecto económico, nos impone analizar el elemento PRECIO,-

y a este respecto, bien sabemos que en las múltiples operaciones cotidianas que el individuo realiza, el precio configura la parte medular por su gran importancia, de ahí que en los arrendamientos, este elemento genere el principal problema económico, ya que el mismo corre a cargo del arrendatario, que constituye la parte débil de los contratos.

Efectivamente, el precio es un elemento que se encuentra rodeado de diferentes factores que determinan su variación constante y siempre ascendente, ocasionando desventajas económicas, principalmente al arrendatario. A este respecto sabemos bien que los arrendadores arguyen con frecuencia como pretexto para aumentar la renta, los incrementos fiscales, la escasez de vivienda, la falta de recursos económicos para un efectivo mantenimiento del inmueble arrendado, y la pérdida del poder adquisitivo de la moneda. Como a la postre tales intentos resultan infructuosos, les sobreviene el desaliento y, comienzan a invertir sus capitales en negocios y empresas más seguras y productivas, tales como petrobonos, bolsa, inversión directa a plazo fijo etc., con lo cual agudizan el ya de por sí problema de escasez de habitación.

Por su parte el Gobierno intentando resolver el problema de referencia, ha implantado diferentes medidas, tales como expropiación de inmuebles para venderlo a plazos a los inquilinos bajo el régimen de condominio de interés social; estímulo a propietarios para que realicen la conversión de sus propiedades a condominio y lo vendan a los inquilinos, financiando el Estado una parte del precio y otorgando --

a los arrendadores toda clase de facilidades administrativas, para la conversión correspondiente, a cuyo efecto ha conformado diferentes organismos oficiales como Casa-propia y otros.

Con lo anterior no se ha solucionado el problema, ya que estas medidas quedan fuera del alcance de las personas de escasos recursos-económicos, pues bien sabemos que la población más afectada es la asa lariada. Efectivamente, el estímulo y la construcción de condominios-no ha resuelto el problema, debido fundamentalmente al bajo potencial económico de la población menesterosa, que carece del dinero suficiente para él, o los pagos correspondientes.

Con el problema de la escasez de vivienda, surge el fenómeno - de la Especulación del Suelo Urbano. que se produce cuando los propietarios de terrenos, lejos de darse a la tarea de construir, los dejan baldíos, para que a medida que el tiempo pase y se agrave aún más el-conflicto, el valor de sus predios se incremente considerablemente, - sin riesgo alguno para su patrimonio.

Lo anterior es muy relativo y en cierta medida infundado, según otros propietarios que opinan lo contrario, estimando que amén del incremento en el valor de sus tierras por el solo transcurso del tiempo, captan un capital adicional derivado del arrendamiento, ya que una vez terminado el contrato, además del incremento o plusvalía propios del-inmueble, obtienen la ganancia de las rentas.

Además de la especulación del suelo urbano que, como ya se vió, crea problemas críticos para el arrendamiento y construcción de viviendas, existe el relativo al tratamiento fiscal que lo agrava, y no obstante que se han decretado algunas exenciones en materia de vivienda, no se ha logrado atraer la inversión a élla:

"...el desalentador tratamiento fiscal, acumulación de rentas al ingreso del arrendador, altas tarifas de agua, elevado impuesto predial, que se dispensan al alquiler de viviendas y otras alternativas de mayor rendimiento, no hacen atractiva la inversión de ahorros hacia ese renglón..." 33/-

El aspecto económico en materia de arrendamiento es variado y complejo, pero considerando que no existe discordancia contundente entre los diversos elementos, como alza de alquileres, bajos salarios, especulación del suelo urbano, impuestos y demás, se puede concluir que, revisando, coordinando y actualizando con finalidad conciliativa las disposiciones aplicables, se podría lograr de esta actividad, un renglón atractivo para inversionistas terratenientes.

El Aspecto Político de la problemática del arrendamiento, implica analizar los diversos factores que inciden en la misma, y así vemos que la Ciudad de México, ha sufrido cambios cualitativos y cuantitativos en el aspecto urbano, pues a partir del año 1970, operaron como causas determinantes las siguientes:

33/- RUIZ MASSIEU, José Francisco; Derecho Urbanístico, pag 45, UNAM, México, D.F. 1981.

.- La desmedida Centralización de los Servicios Públicos, Administrativos, Educativos, Laborales y Financieros;

.- La descomunal emigración de personas de provincia a la Ciudad de México; y,

.- El desproporcionado crecimiento de la población frente al insuficiente desarrollo económico.

Las causas de referencia han agravado el problema habitacional en la ciudad, propiciando innumerables asentamientos humanos de carácter irregular, tanto en tierras de índole privado como público. Efectivamente, ante las invasiones de terrenos privados o públicos, los particulares por su parte, se han visto precisados a presentar ante las autoridades correspondientes, las denuncias relativas al despojo sufrido, y el Estado por la suya, ha tenido que efectuar el desalojo-masivo, por medio de la Policía o el Ejército.

Por otra parte y a consecuencia de los asentamientos humanos que se han citado, la ciudad ha sufrido deterioros en su bienestar, -- ya que se ha ocasionado una intranquilidad colectiva a causa de los mismos, pues los autores viven en las mas precarias condiciones de salud, higiene, seguridad y demás, propiciados por la total y absoluta carencia de servicios públicos, generando serios focos de infección con peligro constante de la vida de sus moradores y constituyendo un-

riesgo de alto grado para las comunidades regulares más próximas.

Con tal motivo, el Estado para enfrentar el compromiso que representa la solución al problema, procedió a la instrumentación de diferentes Ordenamientos Jurídicos, entre los cuales destacan;

.- La Ley General de Desarrollo Urbano del D. F.; y,

.- La Ley General de Asentamientos Humanos.

Despachadas para regular el desarrollo urbano de la Ciudad de México, y los asentamientos humanos, con el fin de acabar o aliviar los conflictos sociales inherentes o cuando menos buscar alternativas de solución, en base a objetivos, estrategias, programas y procedimientos, establecidos en las respectivas disposiciones legales. Así tam-bién ha realizado diversas derogaciones, reformas y adiciones, respecto de disposiciones obsoletas, en desuso, incompletas o inoperantes, que no responden a las necesidades preponderantes de habitación, todo lo cual se analizara con ponderación en el tema dedicado al aspecto -jurídico.

Ante el problema de la vivienda y la apatía del Ejecutivo y Congreso para la elaboración de un ordenamiento que real y efectivamente lo solucionara o cuando menos lo aliviara, los Organismos Inquilina-rios, creados para la defensa de sus intereses, han evidenciado su fal

ta de fuerza política frente a los de arrendadores o propietarios. en efecto, es francamente deplorable que la fuerza de la Confederación Nacional de Inquilinos y Colonos, ha resultado insuficiente frente a la de la Asociación Mexicana de Propietarios de Inmuebles y Cámara Nacional de Comercio de la Ciudad de México, ante el seno del Congreso de la Unión, que evidenciando extrema indiferencia a la solución del problema, otorga en las sesiones correspondientes, prioridad a los -- proyectos de ley en materia económica y fiscal, dejando en calidad de pendientes los relativos al arrendamiento, manifestando además, que - la expedición de una ley idonea en la materia, podría agravar aún mas el problema, ya que precipitaría el riesgo de paralizar o disminuir - la construcción de vivienda y frenaría la oferta de las que ya existen.

Por si fuera poco, los Organismos de propietarios, debidamente fusionados y con la mayor fuerza que les da su potencial económico, - han sentado su posición ante la problemática, oponiéndose reiteradamente a la implantación de una Ley Inquilinaria, ya que así denominada, podría implicar que va dirigida a proteger al inquilino, con detrimento de los derechos e intereses del arrendador, y en tal caso, tendrían que frenar la inversión de capitales en la construcción de vivienda, incrementar la renta en forma inmoderada y limitar la oferta de habitación, con los consiguientes daños sociales que esto puede ocasionar.

II.- DESDE EL PUNTO DE VISTA SOCIAL.

Este aspecto va íntimamente relacionado con el Proceso de Urbanización que tiende a señalarlo como un fenómeno multidimensional, ya que se produce y manifiesta en los ámbitos demográfico, ecológico, social, económico, cultural, político y demás; siendo una de sus características esenciales, La Demográfica-Económica, que conviene tomar como punto de partida a los fines del tema, pues nos permite obtener una definición más precisa y un análisis más profundo de la Urbanización, considerándola como:

"...un proceso de concentración de la población y de las actividades humanas en los puntos centrales del espacio..." 33/-

El Proceso de Urbanización ha desembocado sus consecuencias hasta cierto punto perjudiciales en el Distrito Federal, Guadalajara, Monterrey y Ciudades principales de la República Mexicana, pues al propiciar una fuerte concentración financiera de servicios públicos, educativos, laborales, administrativos y demás, provoca que este proceso se atrofie negativamente, caracterizándose por tres aspectos fundamentales:

.- El crecimiento global de la población;

33/- VARIOS AUTORES; "El Perfil de México en 1980"; Unikel Luis: --
"El Proceso de Urbanización", Vol. II, Edit. Siglo, México D.-
F., 1982, pag. 226 y sigs.

.- La emigración de individuos Provincia-Ciudad; y,

.- La expansión física de las Ciudades.

El conjunto de estos aspectos, representan el cuadro básico de exigencias del sinnumero de servicios ántes mencionado, que implica una aplicación extraordinaria de recursos humanos, materiales, financieros, y demás, que en un momento dado resultan insuficientes para satisfacer las necesidades múltiples del núcleo social, como a continuación contemplaremos:

Por cuanto al Crecimiento Global de la Población, vemos que el alto índice demográfico que han experimentado las ciudades más importantes de la República Mexicana, ha resultado superior a la construcción de viviendas que son destinadas al arrendamiento, agravándose el problema, por lo que amerita implantar con carácter de urgentes, medidas drásticas para la racionalización de crecimiento de población, como - por ejemplo, el control de la natalidad y demás.

Como si lo anterior fuera poco, la población natural también se ve incrementada, con la Emigración de Individuos Provincia-Ciudad, ocasionada por la desmedida centralización de los centros de trabajo, administrativos, financieros y demás, la cual constituye una fuerte atracción para el éxodo desmedido de población fueraña, tanto al Distrito Federal como ciudades importantes, que se ven seriamente afecta

das con el exceso de nuevos habitantes que requieren de vivienda y que hacen nugatorio, el por así decirlo, derecho prioritario del habitante natural en la consecución de un lugar para vivir.

En vista de lo anteriormente expuesto, podemos percatarnos que la Expansión Física de las Ciudades, es provocada por la suma de el - Crecimiento global de la Población y la Emigración de Individuos Provincia-Ciudad. Efectivamente, el exodo masivo de individuos a la ciudad, en busca de mejores oportunidades de vida y el crecimiento irracional de la población, determinan como consecuencia necesaria y forzosa, el Crecimiento físico de las ciudades, que con objeto de cumpli mentarla fuerte demanda de satisfactores para el número excesivo de habitantes, crecen físicamente, y ni con eso se logra la solución al problema que esto representa, antes al contrario, lo agrava y de ahí que con carácter de urgente se busquen fórmulas para, por una parte - se controle real y efectivamente la natalidad, y por otra, que de alguna manera se creen fuentes de trabajo en provincia para sus naturales, con objeto de evitar su éxodo masivo a nuestra ciudad, atento a - lo cual, aliviaremos los problemas que tales anomalías acarrean, entre ellos el de proporcionar vivienda a los habitantes originarios del Distrito Federal.

III.- DESDE EL PUNTO DE VISTA JURIDICO.

La problemática del arrendamiento, analizada desde el punto de

vista jurídico, implica reconocer claramente que existen y han existido Ordenamientos y Disposiciones legales, que han propiciado y contribuido a mantener inalterable la crítica problemática de falta de vivienda en el Distrito Federal; verbigracia con lo anterior tenemos al recientemente derogado Decreto de Congelación de Rentas de 1948, así como las diversas Derogaciones, Reformas y Adiciones que se han efectuado y que en la mayoría de las veces han resultado insuficientes o inútiles, porque las leyes respectivas requieren de mayor atención y cuidado.

Como el desarrollo de la sociedad se deteriora gravemente por mantener en vigor Leyes, Decretos, Reglamentos, Circulares y demás, - que a la fecha resultan obsoletas, inadecuadas o en desuso, amerita ponderarse respecto a la solución adecuada de tales deficiencias, por lo que con miras a esa meta, señalaremos a continuación los diversos factores jurídicos que en materia de arrendamiento, han provocado o agravado las diferencias existentes entre arrendadores y arrendatarios, destacando de entre ellos:

.- La evidente práctica del principio de la Libertad Contractual;

.- El haber mantenido en vigor durante tantos años, en forma - por demás injustificada, al Decreto de Congelación de Rentas del año 1948;

- La insuficiente o inadecuada Derogación, Reforma o Adición a la ley, así como la implantación de nuevos Ordenamientos, que en materia de vivienda, lejos de beneficiar han resultado perjudiciales; y,

- La carencia de un Ordenamiento Jurídico que realmente fomente la empresa de la vivienda en el Distrito Federal.

Ponderando someramente los factores antes descritos, vemos que el de la Libertad Contractual, es de los más importantes y trascendentes, ya que el mismo regula y determina las relaciones jurídicas, y por lo mismo, ha contribuido a hacer más difíciles las cuestiones relativas. Esta Libertad, entrafía uno de los elementos del hombre para la realización de sus actos, especialmente los jurídicos; es concretamente la voluntad del individuo, exteriorizada para consumarlos en la forma y términos conveniente a sus intereses.

Se manifiesta en dos formas:

- La Libertad de Contratar; y,

- La Libertad Contractual propiamente dicha.

La primera es aquélla que faculta al titular, tanto para celebrar o no un contrato determinado, como para escoger la persona con quien en tal caso, desea establecer la relación jurídica; y la segun-

da es aquella que otorga al titular el derecho de revestir el contrato seleccionado, de la manera que prefiera y moldear su contenido, es tipulando las cláusulas convenientes a sus intereses, siempre y cuando no coantravengan su naturaleza jurídica o vayan en contra de una norma de orden público o las buenas costumbres.

Antes de la expedición del Código Civil de 1928, regía el principio de la Autonomía de la Voluntad de las Partes, que en la realidad constituía en el predominio de la parte fuerte sobre la débil, por cuya razón y con objeto de eliminar este dogma liberal que perjudicaba trascendentalmente al menesteroso, el legislador en la Exposición de - Motivos del actual Código Civil, manifiesta su intención de armonizar con una efectiva igualdad a los contratantes, coordinando los intereses individuales con los sociales, con objeto de alcanzar la justicia.

En consecuencia y en relación estricta con los perjuicios que originaba el ejercicio desnaturalizado de la Libertad Contractual, -- acoge el concepto general de la Lesión, para estar en aptitud de anular o reducir las prestaciones desproporcionadas en toda clase de contratos onerosos, siempre que en el caso concreto se hubiera abusado - de la ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de uno de - los contratantes.

Lamentablemente los buenos propósitos del legislador, resulta-

ron infructuosos y utópicos, dada la realidad imperante en la celebración de contratos para arrendamiento de viviendas, pues no se ha logrado alcanzar la finalidad propuesta, debido fundamentalmente al uso abusivo de la libertad contractual que permite actualmente, y no obstante las recientes Reformas a la ley de la materia, que el arrendador al inicio del arrendamiento, fije discrecionalmente el monto de la renta, y de ahí que en la especie, siga imperando el aludido principio como una fuerte causa de injusticia en toda clase de concertaciones, cuya solución queda fuera del alcance de los arrendatarios,-- que se ven forzados a aceptar la renta que les estipula el arrendador por la necesidad de vivienda.

Del factor jurídico antes apuntado, que se hace consistir en haber mantenido en vigor, durante tantos años y en forma por demás injustificada, al denominado Decreto de Congelación de Rentas, nos permitimos comentar que é^llo contribuyó trascendentalmente a mantener y agravar gradualmente, el problema habitacional del núcleo social que englobaba, al que ocasionó daños y perjuicios de suma consideración. Efectivamente, por una parte dañó a los arrendadores en su economía, debido a las bajas percepciones de renta, colocándolos en situación de ruina o al borde de la quiebra, y por otra, perjudicó a los arrendatarios, que sufrieron considerablemente al habitar viviendas insalubres y en ruinas, con peligro de su vida y salud, debido al inadecuado mantenimiento, derivado de la mísera recaudación de rentas y consecuentemente de la incoⁿsteabilidad en el servicio proporcionado.

En consecuencia, la pronunciada vigencia del Decreto que venimos comentando, ocasionó que los bienes afectados quedaran fuera de la circulación de la riqueza, al no poderse negociar en forma alguna, y que el estado cada vez mas ruinoso de los mismos, amén de poner en peligro la vida de sus moradores, afectó también a vecinos o personas que por necesidad deberian circular en sus alrededores, y de ahí que la derogación de este Decreto, hubiese resultado el acierto mas trascendental de todos los tiempos.

Tocante a la insuficiente e inadecuada Derogación Reforma y adición a la ley de la materia, así como la implantación de nuevos Ordenamientos que en materia de habitación, lejos de beneficiar al arrendatario, han resultado perjudiciales, nos permitimos apuntar que, notwithstanding que el Estado ha efectuado tales actividades con miras a solucionar el problema o cuando menos aliviarlo, no lo ha logrado. Al efecto, pasamos a diseñar algunas de estas actividades:

- .- Derogaciones y Reformas al Código Civil del D.F.;
- .- Derogaciones y Reformas al Código de Procedimientos Civiles para el D.F.;
- .- Derogaciones y Reformas a la Ley Orgánica de los Tribunales de justicia del Fuero Común para el D.F.;
- .- Derogaciones y Reformas a la Ley del ISSSTE;

Reformas y Adiciones a la Ley Federal de Protección al Consumi
dor;

- .- Reformas al artículo 126 de la Ley del Notariado del D.F.;
- .- Reforma a la Ley Federal de la Vivienda;
- .- Adiciones a la Ley de Desarrollo Urbano del D.F.;
- .- Adición al artículo 13 de la Ley de Obras Públicas; y,
- .- Expedición del Decreto que autoriza la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio, para inmuebles actualmente arrendados.

A continuación, haremos un breve análisis de las Actividades diseñadas, principiando, por razones de sistema, con la cuarta y dejando para el final a las tres primeras.

En tales condiciones, podemos percatarnos que la Ley del ISSSTE, fué objeto de diversas derogaciones y reformas, relativas al arrendamiento para vivienda, respecto de propiedades de dicha Institución, a favor de los trabajadores al servicio del Estado;

La Ley Federal de Protección al Consumidor, fué modificada en los artículos 2o. y 30 y adicionada con los artículos 3o. bis, 57 bis y 59 bis, implantadas para proteger a los arrendatarios de inmuebles-

destinados a la habitación, pues determina que dicha Ley es de aplicación Local en el Distrito Federal, en materia de protección al inquilino habitacional, otorgando a la Procuraduría las atribuciones de representación, vigilancia y tutela de los derechos de los arrendatarios indicados;

A la Ley del Notariado del D.F., se le adicionó el inciso d, - de la Fracción III del artículo 126, fincando responsabilidad al Notario Público, que autorice una escritura de compraventa de un inmueble destinado a la habitación, sin haberse cerciorado debidamente que se cumplió con el aviso al inquilino, para los efectos del derecho del tanto.

En la Ley Federal de la Vivienda, se modificaron las fracciones V del artículo 2o., VI del 4o., II del 6o., III del 10 y I del artículo 11, con el objeto fundamental de hacer más atractiva y permanente la construcción de viviendas de interés social, a efecto de destinarlas al arrendamiento.

Se adicionó lo correspondiente a los artículos 5o. y 15 de la Ley de Desarrollo Urbano del D.F., para que el Departamento del Distrito Federal, realice estudios y decrete lo necesario a fin de promover la edificación de vivienda de interés social para arrendamiento, y otorgue estímulos diversos para que los sectores privado y social,

edifiquen y arrienden tales viviendas.

La Ley de Obras Públicas, fué adicionada en su Fracción IV del artículo 13, con un segundo párrafo relativo a la utilización de mate riales industrializados para la edificación de viviendas de interés social.

Se despachó el nuevo Decreto que autoriza la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio para inmuebles actualmente arrenda dos, en el cual se contemplan las dispensas otorgadas por las Autoridades a propietarios, respecto a permisos, licencias, autorizaciones y demás, necesarios para la conversión a condominio y venta respectiva a los inquilinos de locales que hayan durado más de cinco años en el arrendamiento.

Tocante a las tres primeras Actividades ántes mencionadas, - igualmente, por razones de sistema las analizaremos brevemente, abordando en primer término el estudio relativo a las del Código de Proce dimientos Civiles para el D.F., a continuación las de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del orden Común, y al final las del Có digo Civil, para la misma entidad.

Al Código de Procedimientos Civiles se le derogaron todas las disposiciones del Capítulo Primero, Título Séptimo, especialmente la Fracción III del artículo 430 que establecía:

"...Art. 430.- Se tramitarán sumariamente:
 III.- Los juicios que versen sobre cualquiera cuestión relativa a los contratos de arrendamiento o alquiler..."

Lo anterior nos impone señalar que los Juicios Sumarios eran procedimientos de trámite más rápido en relación con los Juicios Ordinarios, que son mas largos y con un número mayor de Recursos y Formalidades:

"...a los juicios sumarios se les ha llamado extraordinarios por oposición a los ordinarios, teniendo los juicios sumarios un procedimiento particular que se caracteriza por su mayor rapidez..." 34/-

Obviamente que todos los juicios que en ese entonces eran de trámite sumario, entre ellos los relativos al arrendamiento habitacional, quedaban suprimidos para dar lugar al Procedimiento Especial que actualmente los rige y que se encuentra determinado por el Título Decimocuarto Bis del Ordenamiento que nos ocupa. Naturalmente que los juicios de referencia, incluían al Juicio Sumario de Desahucio, que se incoaba en contra de los arrendatarios, cuando han dejado de pagar -- dos o mas mensualidades de renta y tiene como finalidad la desocupación del local arrendado; cuyo procedimiento se encuentra actualmente determinado por el Capítulo IV del Título Séptimo del Código de Procedimientos Civiles del D.F., que lo denomina " Del juicio especial de

 34/-.- CARAVANTES; citado por DEMETRIO SODI, en su obra La Nueva Ley-

desahucio ";

En lo que corresponde a las Derogaciones y Reformas efectuadas a la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común para el D.F., sobresalen las de haberse creado los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, para conocer en exclusiva de toda clase de juicios que versen sobre cualquiera cuestión relativa, a la materia del arrendamiento. Consecuentemente, se suprimió la competencia que hasta entonces tenían, en razón a la materia y cuantía, los Juzgados Civiles y Mixtos de Paz.

Finalmente las Reformas y Adiciones que se hicieron al artículo 2448 del Código Civil para el D.F., que además de ser reformado en su texto original, fué adicionado con los artículos que van del 2448-A, al 2448-L, y la adición correspondiente a la Fracción IV del artículo 3042, siendo relevante mencionar, por ahora, que las primeras fueron elevadas a la categoría de normas de orden público e interés social, y la última, plasmó un impedimento, para inscribir en el Registro Público de la Propiedad, escrituras de venta cuando no se cumplió con el aviso al inquilino para efectos del derecho del tanto.

En el siguiente tema, abundaremos en el estudio relativo a la situación del Arrendamiento de Finca Urbana destinada a la Habitación --

Procesal, Tit. Séptimo, De los Juicios Sumarios y de la Vía de Apremio, Del Juicio Esp. de Desahucio, Tomo I, edit. Porrúa, - México, D.F. pags. 368 y 369.

ción, y por lo tanto ponderaremos en detalle respecto a las Reformas, Derogaciones y Adiciones que ántes se han expresado y que sufrieron - los Códigos Civil, Procesal y Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Orden Común, todos ellos para el Distrito Federal, todo ello con el objeto fundamental de no incurrir en repeticiones de tema, pero por anticipado, diremos, que no obstante las múltiples Reformas, Adiciones, Derogaciones y leyes de nueva creación, que se han implantado para mejorar la situación, del arrendamiento habitacional en el D.F., lamentablemente no se ha logrado, pues todo ello ha resultado insuficiente y la problemática subsiste, ya que ni siquiera han podido equi librarse adecuadamente las relaciones entre arrendador y arrendatario, que se agudizan considerablemente al entablarse alguna demanda en contra del segundo, debido a lo cual pueden surgir problemas personales- de otra índole, con las deplorables consecuencias.

IV.- EL ARRENDAMIENTO DE FINCA URBANA PARA HABITACION.

Como anteriormente se vió, el arrendamiento queda definido como el contrato en que las partes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa y la otra a pagar por ese -- uso o goce un precio cierto y determinado. También vimos que en nuestro actual Régimen Jurídico, el arrendamiento de inmuebles en cuanto a su duración, no puede exceder de diez años en materia de Habitación, de quince en el Comercial, y de veinte en el Industrial, habiéndose -

ponderado en las características del contrato de arrendamiento en general, su clasificación, sus elementos personales, reales y formales y, los efectos entre las partes, concretados en las obligaciones y derechos de una y otra.

Por lo tanto, a continuación se realizará el estudio de la situación actual del arrendamiento para casa habitación en el Distrito Federal, tal y como se encuentra regulado por nuestro Régimen Jurídico, y al efecto analizaremos la problemática existente y que no obstante las múltiples Reformas y Adiciones que se han efectuado, la misma prevalece, en razón a lo cual se ponderarán algunas alternativas de solución.

Como anteriormente se vió, el Gobierno con miras a resolver el problema de la vivienda, ha implantado diversas y diferentes disposiciones, de las cuales solamente referiremos las que actualmente se encuentran en vigor, pues son las que regulan la situación del arrendamiento habitacional en el Distrito Federal.

Así las cosas, mediante Decreto Presidencial de 28 de Diciembre de 1984, publicado en el Diario Oficial de la Federación del día 7 de febrero de 1985, se Reformaron, Adicionaron y Derogaron diversas disposiciones en materia de arrendamiento para habitación en el Distrito Federal, comprendiendo al Código Civil, al de Procedimientos -

Civiles y a la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común, y que nuevamente por razones de sistema, comenzaremos el análisis y exposición, por las relativas a la Ley Orgánica, después las del Código Procesal y al final las del Civil.

La Ley Orgánica de referencia, fué objeto de Reformas en los artículos 2o., 16, 45, 49. 53 y 97; y de Adiciones con los artículos que van del 60-A al 60-F, que sintéticamente se refieren a la creación y competencia de los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, para conocer de todas las cuestiones relativas al arrendamiento de bienes inmuebles, así como la integración de los Juzgados relativos; privando a los Juzgados Mixtos de Paz, para conocer de cuestiones -- de renta, aún cuando por razón de competencia considerando la cuantía, les fueran atribuibles.

El Código de Procedimientos Civiles, fué adicionado con los artículos que van del 957 al 968, y además se Reformaron los artículos 2o. y 5o.; quedando comprendidos los artículos materia de adición, en el Título Decimosexto Bis, denominado " De las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación ".

Por lo que respecta a los artículos Reformados, unicamente podemos decir que se determinó, tocante a la procedencia de la Acción procesal, lo relativo a la competencia de los Jueces del Arrendamiento Inmobiliario, en cuestiones de arrendamiento; y lo conducente respecto a la competencia territorial.

En tal virtud , todas las controversias que surjan como consecuencia de la aplicación del Capítulo Cuarto, Título Sexto del Código Civil, se regularán con arreglo a los siguientes puntos de reglamentación:

- .- El término para contestar la demanda es de cinco días;
- .- Para el caso de que el arrendatario no conteste la demanda o reconvenición, se entenderán en uno y otro casos, negados los hechos;
- .- Después de contestada la demanda o reconvenición, se hará el señalamiento de una Audiencia Previa y de Conciliación, en la que el Juzgador debe realizar la depuración del juicio, así como la legitimación procesal, para después procurar una conciliación de las partes, con cargo al Conciliador del Juzgado;
- .- De no lograrse la conciliación , se continuará con el curso de la audiencia examinando las excepciones de Conexidad, Litispendencia y Cosa Juzgada;
- .- Una vez concluida la audiencia, se mandará recibir el pleito a prueba concediendo diez días para su ofrecimiento;
- .- Para el ofrecimiento, admisión, preparación y desahogo de las pruebas, se deben seguir las reglas del Juicio Ordinario Civil;
- .- Dentro de los ocho días siguientes a la conclusión del período de ofrecimiento de pruebas, se señalará día y hora para la celebración de la Audiencia de Pruebas, Alegatos y Sentencia, en la que únicamente se desahogarán las pruebas admitidas a las partes, en el orden de su preparación, y se oigan los alegatos correspondientes;

.- La Sentencia Definitiva debe pronunciarse dentro de los -- ocho días siguientes a la celebración de la audiencia de ley;

.- Absolutamente ningún Incidente puede suspender el Procedimiento respectivo;

.- Las diversas resoluciones que se dicten durante la tramitación del juicio, con excepción de las de trámite y decretos, serán - apelables en el efecto devolutivo;

.- La Sentencia Definitiva será apelable en ámbos efectos, --- cualesquiera que fuere el monto de la renta;

.- En todo lo no previsto por el apartado relativo, se aplica rán las reglas generales del Código, en cuanto no se opongan al mismo.

Con objeto de que este tema, quede complementado en las cuestiones arrendaticias de caracter adjetivo, a continuación pasamos a comentar las reglas a que queda sujeto el Juicio Especial de Desahucio, cuya Acción Procesal nace, cuando el inquilino ha dejado de pagar dos o más mensualidades, y tiene por objeto la desocupación de - la localidad arrendada, y en su caso el lanzamiento respectivo. El - Juicio en cuestión, queda regulado por las disposiciones que el Código de Procedimientos Civiles diseña en el Capítulo IV del Título Sep timo, que contemplan los siguientes puntos:

.- Se debe de acompañar a la demanda el contrato de arrendaa--

miento respectivo, y a falta de éste, la relación puede justificarse con información testimonial, prueba documental o cualquiera otra base tanto como medio preparatorio del juicio;

.- El Juez al admitir la demanda, dicta auto mandando requerir al arrendatario para que en el momento de la diligencia, justifique con los recibos correspondientes que se encuentra al corriente en el pago de las rentas, previniéndole para el evento de que no lo haga, que cuenta con treinta días para desocupar la finca, apercibido de lanzamiento a su costa si no lo efectúa;

.- En el acto del emplazamiento, se previene al demandado que cuenta con un término de nueve días para contestar la demanda;

.- Al contestar la demanda el arrendatario unicamente puede oponer como excepciones, la de pago y las que le otorgan los artículos del 2431 al 2434 y 2445 del Código Civil, debiendo ofrecerlas con sus pruebas, pues de otra manera no son admitidas;

.- Cuando las excepciones interpuestas resulten procedentes o se realice el pago de las pensiones debidas, se dará por concluida la providencia de lanzamiento, condenándose en costas al demandado si paga fuera del plazo otorgado para la desocupación;

.- La sentencia que decreta el desahucio, será apelable en el efecto devolutivo, la que lo niegue lo será en ambos efectos;

.- Tanto al realizarse el requerimiento de pago de las pensiones adeudadas, como al ejecutarse la sentencia de lanzamiento, puede efectuarse el embargo de bienes del arrendatario, para garantizar el adeudo, los cuales podrán ser rescatados por el deudor, antes que se celebre el remate;

.- La Sentencia que decreta el desahucio, debe de ser notificada personalmente al demandado y solamente es ejecutable treinta días después de notificado personalmente el auto de ejecución.

Es importante señalar que en este procedimiento, no se aplica la norma relativa a que, si el demandado no contesta la demanda deben tenerse por negados los hechos, ni tampoco procede la reconvencción ni la compensación.

Finalmente por lo que toca al Código Civil, se Reformaron los artículos 2448, al que se adicionaron las disposiciones que van del- 2448-A al 2448-L, y el 3042, al que se adicionó el segundo párrafo - de la Fracción IV, para quedar como sigue:

"... No se inscribirán las escrituras en las que se transmita la propiedad de un inmueble dado en arrendamiento, a menos de que en ellas conste expresamente que se cumplió con lo dispuesto en los artículos 2448-I y 2448-J de este Código, en relación con el derecho del tanto correspondiente al arrendatario.."

Las Reformas y Adiciones al artículo 2448, quedaron plasmadas en el Capítulo IV del Título Sexto, Segunda Parte del Libro Cuarto - del Código Civil para el Distrito Federal, que se denomina " Del --- arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación ", y que contiene los siguientes puntos de regulación:

.- Las normas relativas, quedan elevadas a la categoría órden

público e interés social y por lo tanto son irrenunciables;

- No debe darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad que exija el Código Sanitario;

- El arrendador que no realice las obras necesarias para que la localidad arrendada sea habitable e higiénica, responderá de los daños y perjuicios causados;

- La duración mínima de todo contrato de arrendamiento, es de un año forzoso para las partes, que será prorrogable hasta por dos años más, a voluntad del arrendatario, siempre que esté al corriente en el pago de sus rentas;

- La renta pactada debe estipularse en moneda nacional y los incrementos anuales, no pueden exceder del 85 por ciento del incremento porcentual fijado al salario mínimo del Distrito Federal;

- La renta debe de pagarse en los plazos acordados y a falta de convenio por meses vencidos;

- El contrato de arrendamiento respectivo, debe otorgarse forzosamente por escrito, debiendo contener los requisitos fijados por la ley y registrarse ante la autoridad competente;

- La falta del contrato por escrito debidamente requisitado, se imputa al arrendador;

- El contrato no termina con la muerte del arrendador o del arrendatario, ya que en tales eventos, se subrogan en los derechos del arrendatario fallecido, el cónyuge, el o la concubina, los hijos, los ascendientes en línea consanguínea o por afinidad, siempre que,

hubieran habitado real y permanentemente el inmueble en vida de aquél;

.- El arrendatario, tiene derecho preferente en el nuevo arrendamiento a cualquier otro interesado, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas;

.- El arrendador debe otorgar el derecho del tanto al arrendatario, para el caso de que desee vender la finca, y al efecto le concederá un plazo de quince días, contados a partir de que le notifique indubitablemente de su deseo de vender;

.- El arrendatario dentro del plazo otorgado, debe notificar indubitablemente al arrendador de su deseo de comprar, sopena de preclusión del derecho si no lo efectúa;

.- Los Notarios Públicos, deberán cerciorarse del cumplimiento del derecho del tanto, previamente a la autorización de la escritura de venta, sin perjuicio de que la misma resulte nula de pleno derecho por la inobservancia de tal cuestión;

.- El arrendador no puede rehusar al fiador que llene los requisitos exigidos por la ley, y en viviendas de interés social, el arrendatario lo puede substituir con un depósito equivalente a un mes de renta; y,

.- En todo contrato de arrendamiento se deben de transcribir íntegras las disposiciones del Capítulo respectivo.

Como se puede apreciar claramente, las Reformas trascendentales por excelencia, consistieron en elevar a la categoría de normas de orden público e interés social, las relativas al arrendamiento de

inmuebles para habitación, siendo por tanto irrenunciables; el plazo mínimo de todo contrato es de un año forzoso para las partes; la prórroga del contrato es por dos años, forzosa para arrendador y voluntaria para arrendatario; la renta debe de estipularse en moneda nacional; y la violación del derecho del tanto acarrea la nulidad de pleno derecho de la compraventa relativa.

La prórroga legal y forzosa de los contratos de arrendamiento que hemos referido, constituye la parte medular de las Reformas, y - la misma queda sujeta a que el inquilino la solicite con toda oportu nidad, debiendo estar al corriente en el pago de las rentas, cuestio nes que en todo caso, quedan a cargo del mismo.

La cuestión relativa a estar al corriente en el pago de las - rentas, no ofrece dificultad alguna, ya que se acredita con los reci bos correspondientes, pero la referente a la oportunidad en la soli- citud de prórroga, así como la vía y Autoridad ante quién se debe -- acudir a pedirla, constituyen actos más importantes que también co- rren a cargo del arrendatario, pues de todo ello depende el otorga- miento de la misma. Efectivamente, apreciamos claramente que, - - - para que la solicitud de la prórroga se encuentre en tiempo, debe -- realizarse ántes de que el contrato respectivo llegue a su vencimien- to, puesto que una vez que éste ha vencido, deja de existir, siendo- jurídicamente imposible prorrogar lo que no existe. A este respecto,

los hechos de la experiencia determinan que, los arrendatarios pierden el derecho a la prórroga multicitada por no solicitarla a tiempo, o no llenar los requisitos establecidos para que la misma opere a su favor, todo lo cual será materia de exhaustivo análisis en tema posterior, dedicado exclusivamente a la prórroga del contrato, no obstante lo cual, apreciamos y detectamos la problemática planteada, a la cual, también agregamos la relativa a que, al inicio del arrendamiento, el arrendador está facultado para fijar a su libre arbitrio el monto de la renta, ocasionando a la postre, la posibilidad de que el arrendatario se atrase en el pago de las rentas por su alto precio, y esto determine el ejercicio de la Acción de desahucio con los deplorables - perjuicios para él y su familia.

En tales condiciones y con el objeto de aportar alternativas de solución, consideramos que debe instituirse LA PRORROGA LEGAL DE PLENO DERECHO HASTA POR DOS AÑOS, respecto de los arrendamientos para habitación, aplicable por Ministerio de Ley y supeditada al cumplimiento de determinados requisitos que el inquilino fácilmente pueda satisfacer, abatiendo de esta manera la condición de que sea el arrendatario quien deba solicitar la prórroga en tiempo y mediante la vía y Autoridad idóneas, correspondiendo en todo caso al arrendador - impugnarla, acreditando que no se cumplió con los requisitos exigidos, y por lo tanto la misma carece de validez. Con esto y la búsqueda de una fórmula para la fijación de la primera renta, consideramos de gran avance la aportación de soluciones.

CAPITULO IV

**REGLAMENTACION DE LA PRORROGA LEGAL EN
LA LEGISLACION MEXICANA**

I.- LA PRORROGA LEGAL EN LOS CODIGOS CIVILES DE 1870 Y 1884.

Los Códigos Civiles de los años 1870 y 1884, definían el arrendamiento en los sendos artículos 3068 y 2936, en la forma siguiente:

"...Se llama arrendamiento, el contrato por el que, - una persona cede a otra el uso o el goce de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio cierto. - Se llama arrendador el que dá la cosa en arrendamiento y arrendatario el que la recibe..."

Respecto al modo de concluir el contrato, establecían que el mismo puede terminar por haberse cumplido el plazo fijado o satisfecho el objeto para el que la cosa fué arrendada.

Los dos Ordenamientos establecían que el arrendamiento celebrado por tiempo determinado, concluye en el día prefijado sin necesidad de desahucio. El Código de 1870, establecía que cuando el contrato no se había celebrado por tiempo expresamente determinado, durará tres años, los cuales unicamente son obligatorios para el arrendador, al término de los cuales, terminará sin necesidad de desahucio. En cambio el Código de 1884, derogando dicha disposición, determina que, - cuando el contrato no se ha celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirá a voluntad de cualquiera de las partes. previa notificación judicial de una a otra, con dos meses de anticipación si el predio es urbano y un año, si es rústico.

Así también ámbos Ordenamientos establecían, que si después de concluído el plazo determinado, continuaba el inquilino en el uso o goce del predio, sin oposición del arrendador y éste es rústico, se entenderá renovado el contrato por otro año. En cambio cuando concluía el plazo expresamente determinado en predios urbanos, no se --- tendría por renovado el contrato, pero el arrendatario estaba obligado a pagar la renta correspondiente al tiempo excedente al del contrato, con arreglo a lo que pagaba.

Con arreglo a lo establecido por el Código de 1870, para los contratos en que no se había fijado plazo expresamente determinado, si el arrendatario de finca rústica no deseaba continuar los tres -- años del arrendamiento, debía dar el aviso respectivo al arrendador, ya que en caso de no hacerlo, estaba obligado a sostener el contrato por el año agrícola siguiente. Así también el ordenamiento de referencia establecía que cuando habían transcurrido los tres años en predios rústicos y el arrendatario, continuaba sin oposición en el uso o goce del predio, sin haberse novado el contrato, se entenderá prorrogado por otro año agrícola. A este respecto, el Código de 1884, - empleaba la palabra renovado.

Conforme al Código de 1870, cuando habían transcurrido los --- tres años del arrendamiento en contratos de plazo indeterminado, tratándose de fincas urbanas, el arrendatario contaba con un plazo de - treinta días para desocuparla; en cambio en fincas rústicas, el in-

quilino debía ocurrir al arrendador para prorrogar el contrato, pues en caso de no hacerlo y éste le exigía aumento de renta o la desocupación de la finca, unicamente tenía derecho para usar de las tierras o edificios por el tiempo absolutamente indispensable para la recolección y aprovechamiento de los frutos pendientes al término del contrato.

De lo expuesto se desprende claramente que los dos Ordenamientos contemplaban la Tácita Reconducción, pero la prórroga legal y forzosa, unicamente la establecía el Código de 1870, pero ambas figuras aplicables a los predios rústicos y no urbanos.

II.- EL ARTICULO 2485 DEL CODIGO CIVIL DE 1928, PARA EL DISTRICTO FEDERAL.

De entre los diferentes modos de terminar el contrato de arrendamiento, la ley señala el de haberse cumplido el plazo fijado en el contrato; por la ley; y por estar satisfecho el objeto para que la cosa fué arrendada, todo lo cual se desprende de la Fracción I del artículo 2483 del Código Civil para el D.F., y en relación con ello, nos interesa sobremanera, la primera parte que dice:

"...I.- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley..."

Cuando un contrato llega a su vencimiento pierde vigencia, --

por lo cual, las partes contratantes pueden prorrogarlo o renovarlo de común acuerdo, o en su caso, el arrendatario puede solicitar judicialmente una prórroga para que el mismo siga teniendo vigencia; En tal virtud, la prórroga puede ser convencional o legal, respectivamente. Consecuentemente la prórroga del contrato, consiste en aplazar, demorar o extender la vigencia del mismo para que los derechos y obligaciones creados, sigan con vigor entre las partes, ya sea por tiempo determinado o indeterminado.

Nuestro Ordenamiento Civil, dispone en su artículo 2485, lo siguiente:

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

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

Efectivamente, vemos claramente que la disposición de referencia contempla la prórroga legal y forzosa por un año, y que tal derecho es privativo del arrendatario, por lo cual el arrendador, carece de derechos para la imputada prórroga.

El artículo mencionado tiene importancia relativa en el presente trabajo, pues actualmente existen normas específicas y trascendentes, referentes a la prórroga de los contratos de arrendamiento de habitación, en razón a lo cual dicho precepto ya no se les aplica, - pero como constituye el antecedente fundamental de la institución, y además se sigue aplicando a otros tipos de arrendamiento, procederemos al análisis del mismo.

Tal y como lo dispone la norma de referencia, el arrendatario al vencimiento del plazo forzoso por el cual se celebró el contrato, tiene derecho a que se le prorrogue hasta por un año más, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de sus rentas y realice la solicitud respectiva con la oportunidad debida. De esa manera, una vez cumplidos los requisitos indicados y el contrato se prorroga, puede el arrendador aumentar el monto de la renta en la forma y términos antes indicados.

Lo establecido en el precepto que se comenta, ha sido objeto de múltiples críticas, pues su redacción propicia confusiones graves y evidentemente palpables. En efecto, el término " VENCIDO ", -- que se emplea en su texto, está implicando que el derecho a la prórroga debe ejercitarse después de cumplido el plazo del contrato, esto es, con posterioridad a su vencimiento, pero los criterios judiciales sustentados sobre el análisis jurídico de la institución, han resultado adversos a la letra de la ley.

Efectivamente, en múltiples ejecutorias que a la postre sentaron Jurisprudencia, la Suprema Corte de Justicia de la Nación, determinó que, la prórroga de los contratos de arrendamiento debe de solicitarse, ántes de que el contrato llegue a su vencimiento, ya que una vez vencido, deja de existir. La Jurisprudencia sustentada, es obligatoria en los términos del artículo 192 de la Ley de Amparo. para - entre otras, las autoridades del orden común. Para una mejor ilustración del tema, a continuación se transcribe una de las tesis jurisprudenciales, que determina la oportunidad en la solicitud de prórroga del contrato de arrendamiento, a que se refiere el precepto comentado:

"... ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL CONTRATO DE.- El derecho concedido al arrendatario para pedir que se prorrogue el arrendamiento por el término de un año, debe ejercitarse cuando todavía está en vigor el contrato, porque lo que no existe no puede prorrogarse..."
 Apéndice 1988, 2da. Parte, Salas, Vol. I, Tesis 233, - p. 425.- Apéndice 1985, 4ta. Parte, Tercera Sala, Tesis 65, p. 165.- Apéndice 1975, 4ta. Parte, Tercera - Sala, Tesis 88, p. 263.- Apéndice 1965, 4ta. Parte, - Tercera Sala, Tesis 129, p. 267.- Apéndice al Tomo -- CXVIII (1954) Tesis 129, p. 290.- Apéndice al Tomo-- CXVII (1948) Tesis 132, p. 302..."

En tales condiciones, el criterio sustentado por el máximo -- Tribunal, termina con la especulación y confusión que propicia la redacción del precepto de referencia, pues los arrendatarios que al amparo de lo establecido en la letra de la ley, esperan hasta el vencimiento del contrato para solicitar la prórroga, pierden el derecho - con arreglo al criterio judicial ántes planteado, que considera ex--

temporanea su solicitud.

De lo asentado, palpamos claramente que uno de los principales requisitos que la ley establece para que opere la prórroga del contrato, es que el arrendatario la solicite antes de que llegue a su vencimiento, so pena de estimarse extemporanea, y otro es el relativo a encontrarse al corriente en el pago de las rentas en el momento de solicitarla, lo cual corre a cargo del mismo, quién debe demostrarlo con la exhibición de los recibos correspondientes, o en su caso, de las consignaciones respectivas.

Resulta interesante ponderar respecto al requisito de encontrarse al corriente en el pago de las rentas al momento de solicitarse la prórroga, para determinar si tal situación debe privar en el momento de concederse la prórroga y concluimos que no, pues basta que el arrendatario se encuentre al corriente en el pago, al momento de solicitarla, aún cuando durante el procedimiento se atrase en el momento.

Igualmente es de interés relevante determinar ante que autoridad se debe acudir para solicitar la prórroga del contrato, y, concluimos que, las autoridades competentes dentro del ámbito de atribuciones que la ley otorga, para conocer del procedimiento relativo, son exclusivamente los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario del Distrito Federal.

En consecuencia la prórroga que se solicita mediante Notario-Público, con Interpelación Judicial, o ante dos testigos, no resulta válida, ya que la misma se debe de promover exclusivamente ante la Autoridad mencionada y mediante el procedimiento y vía idóneos. Cuando se promueve ante el Juzgado del Arrendamiento Inmobiliario que prevenga en el conocimiento de la demanda, se debe realizar mediante la Acción Procesal respectiva en la que se cumplan tanto al inicio, como durante el procedimiento con los requisitos establecidos por la ley, lo cual opera en tratándose igualmente de Acción en la demanda o Acción en la Reconvenición con cargo al arrendatario.

Es menester señalar que los contratos que se encuentran supeditados al beneficio de la prórroga, son exclusivamente los de plazo expresamente determinado, quedando en consecuencia fuera de la hipótesis establecida, los de plazo indeterminado, ya que éstos, por lo que respecta a su terminación, quedan supeditados al procedimiento que regula el artículo 2478 del Código de la materia, que a la letra dice:

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

Ahora bien, cuando un contrato es de plazo determinado, y la-

prórroga no se solicitó, o el lapso de la misma corrió, opera salvo-pacto en contrario, una figura jurídica a favor del arrendatario, de nominada Tácita Reconducción, que consiste en que, por ministerio - de ley se prorroga por tiempo indeterminado el contrato respectivo, - en virtud de presumirse un consentimiento tácito de las partes, derivado de la intención del arrendatario de seguir usando o gozando del bien y pagando su renta, y del arrendador de continuar proporcionando el uso o goce de la cosa y cobrando la renta.

Al respecto, el maestro Rafael Rojina Villegas, considera:

"... En la Tácita Reconducción existe, pues, un consentimiento tácito que se deriva de hechos indubitables que demuestran la intención en el arrendatario de continuar en el uso o goce de la cosa, y en el -- arrendador, de permitir que se continúe en esa situación. Tiene lugar la Tácita Reconducción, cuando se- vence el contrato de arrendamiento, o su prórroga si la hubo, de tal manera que se transforma de término-fijo en término voluntario..." 35/-

En esta figura se puede apreciar que los requisitos esencia-- les para que opere, según lo establecen los artículos 2486 y 2487 -- del Código Civil, son la continuación del inquilino en el uso y disfrute de la cosa y el pago de la renta, despues de vencido el contrato o la prórroga, si la hubo, y además muy importante, que no exista

oposición del arrendador, pues en tal caso, no opera dicha figura.

La oposición de referencia, no la regula expresamente la ley, y por lo tanto no existe término expreso para hacerla valer, pero la Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha considerado que el plazo de diez días es prudente para tales efectos. Es obvio que la oposición en cita, no operará cuando exista solicitud de prórroga forzosa, debidamente presentada en tiempo.

Los casos de excepción que marca la ley para que la prórroga no opere, están claramente definidos en la misma, por lo cual solamente diremos que, tocante al deseo de habitar la finca o cultivar el predio, lo debe acreditar el arrendador mediante las excepciones y defensas que interponga en el juicio respectivo.

Finalmente, solo nos resta señalar nuevamente, que la disposición materia de este tema, ya no es aplicable a los contratos de arrendamiento para habitación, puesto que en su lugar existe, el artículo 2448-C, que se encarga de regular lo relativo a la prórroga de los contratos de arrendamiento respectivos, tal y como analizaremos en tema posterior.

III.- LOS ARTICULOS 2448-C Y 2448-D, DEL CODIGO CIVIL VIGENTE
PARA EL DISTRITO FEDERAL.

Como en líneas anteriores se vió, el legislador ante la imperiosa necesidad de abatir los múltiples problemas creados por la falta y necesidad de vivienda en el Distrito Federal, procedió a instrumentar mecanismos tendientes a aliviarlos y de esa manera, con fecha 7 de febrero de 1985, decretó diversas derogaciones y reformas al Código Civil, estableciendo dentro del Capítulo IV del Título Sexto, correspondiente a la Segunda Parte del Libro Cuarto del ordenamiento indicado, que denominó " Del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación ", los artículos que van del 2448, 2448-A al - - 2448-L, de los cuales unicamente analizaremos a los fines de este -- trabajo, el 2448-C y 2448-D, que a la letra dicen:

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

"... Art. 2448-D.- Para los efectos de este Capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional.

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

En el primer precepto mencionado, contemplamos que se estable

ció el plazo mínimo de duración de un año, para arrendamientos destinados a habitación, con el fin de proteger a los arrendatarios garantizándoles su estancia con dicho lapso y prevenir que los arrendadores, impongan la celebración de contratos de tres, cuatro o seis meses, tanto para aumentar la renta continuamente, como para burlar la Institución de la prórroga, todo lo cual están impedidos para hacer - actualmente, dado que las normas relativas fueron elevadas a la categoría de orden público e interés social.

Desgraciadamente tal reforma no ha resultado del todo afortunada, pues en algunos casos la utilidad de un plazo corto efectivamente operaba, especialmente respecto de provincianos o extranjeros que en plan de estudios, trabajo o turismo, acuden al Distrito Federal - por lapsos relativamente cortos, y ahora con esta reforma, quedan obligados a celebrar contratos por un año forzoso, mismo que de ninguna manera pueden cumplir.

Con respecto a la prórroga legal y forzosa de dos años, que el precepto establece en favor del inquilino, vemos por una parte, que la disposición de referencia no emplea en su redacción el término -- " vencido ", obviamente para no dar lugar a confusiones y por otra, - que la prórroga queda supeditada al cumplimiento de los siguientes - requisitos:

- Que la solicite el arrendatario con toda oportunidad;

. - Que al momento de solicitarla se encuentre al corriente en el pago de las rentas; y,

. - Que la solicitud se realice ante la Autoridad competente, mediante la Vía y Procedimiento idoneos.

La oportunidad en el ejercicio del derecho de prórroga, es de vital importancia, dado que a la fecha actual, existen criterios judiciales obligatorios, en el sentido de que, la prórroga a que se refiere el artículo 2448-C, opera cuando se solicita antes del vencimiento del contrato, pues una correcta interpretación al precepto -- aludido, no permite prorrogar un contrato que ya no tiene vida jurídica. De otra manera dicho, cuando el arrendatario solicita la prórroga con posterioridad al vencimiento del plazo, está ejercitando-- un derecho precluido, que le impide obtener sentencia favorable a -- sus intereses, aún en el caso extremo de que, en un momento dado, el juicio se siguiera en rebeldía del arrendador.

En virtud de lo anterior, consideramos que salvado el requisito de la oportunidad en la solicitud de la prórroga, resta que el arrendatario cumpla con el segundo consistente en que, al solicitarla se encuentre al corriente en el pago de las rentas, lo cual debe justificar en el juicio respectivo, mediante la exhibición de los recibos de pago, o en su caso, con las consignaciones correspondientes.

Tocante a la Autoridad competente ante quién se debe de solicitar la prórroga, vemos que, por disposición expresa de la ley, deben ser los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario y quien en el caso concreto prevenga en el conocimiento de la demanda, que debe entablarse mediante el procedimiento y vía idóneos, con Acción Procesal en la demanda o Reconvención, según el caso.

Dado que este tipo de prórroga es semejante a la establecida por el artículo 2485 del Código Civil, y de hecho es el antecedente por excelencia, debe tenerse por reproducido en este apartado, lo expuesto en el tema relativo a aquél, en vista de lo cual, procederemos a apuntar únicamente las similitudes, concordancias y diferencias -- fundamentales.

Ambas disposiciones regulan la prórroga del contrato, cuando ha vencido el plazo forzoso o determinado por el cual se celebró; en ambos casos el inquilino debe encontrarse al corriente en el pago de las rentas; en los dos casos puede concederse voluntariamente o demandarse mediante Acción Procesal en el juicio respectivo; en ambos casos, procede la Tácita Reconducción, se haya o no concedido la -- prórroga, siendo ésta en los dos casos renunciable; en ambos casos -- la terminación del arrendamiento cuando está corriendo la Tácita Reconducción, se encuentra supeditada al aviso correspondiente del -- arrendador; y, en los dos casos, la prórroga se comienza a computar a partir del día siguiente de cumplido el plazo forzoso, de tal modo

que si al dictarse Sentencia Definitiva en el procedimiento respectivo, el tiempo de la prórroga ya corrió, así lo ha de considerar el Juzgador y haciendo la declaración correspondiente, debe de condenar al arrendatario a la desocupación del local, lo que descarta la posibilidad de que el cómputo corra a partir de la Sentencia que declara procedente la Acción de prórroga. De esta manera, hemos apuntado las similitudes y concordancias que guardan las figuras.

Por lo que toca a las diferencias, podemos resumirlas en lo siguiente:

El artículo 2485 ántes citado, regula la prórroga exclusivamente para locales comerciales o industriales, descartándose los de casa habitación, que quedan reservados al artículo 2448-C del Código Civil; en aquél la prórroga es por un año, en éste abarca dos años; en el primero la norma relativa no ha sido elevada al rango de orden público e interés social, en éste sí.

Tocante al artículo 2448-D. cuyo texto ya conocemos, apreciamos que aporta cuestiones de carácter valioso, pues establece que la renta debe estipularse en moneda nacional, descartando la posibilidad de pagarse con cualquier otra moneda o cosa equivalente, cierta y determinada, como lo permite el artículo 2399 del Código Civil. En efecto, esta última disposición faculta a las partes contratantes a pac-

tar el pago de las rentas correspondientes, mediante una cantidad determinada de dinero o cualquier cosa equivalente con tal de que sea cierta y determinada, lo cual ya no se aplica a los contratos de - - arrendamiento para habitación.

El requisito de pactarse la renta en moneda nacional, obedece a evitar de manera relevante, la especulación practicada por algunos arrendadores que, previniendo los perjuicios de una posible devaluación. fijan la renta en dólares, estipulando que se puede pagar en - moneda nacional, hecha la conversión al tipo de cambio que prive en - el momento del pago. Con lo establecido por el artículo que venimos comentando, la referida especulación queda total y definitivamente - descartada, proporcionando una garantía de seguridad para los arrendatarios, quienes anteriormente con la fijación de la renta en dólares, se veían profundamente perjudicados ante alguna devaluación, y en cambio de esta manera, el tratamiento de las partes contratantes es más justo, seguro e imparcial.

Otro punto de suma importancia es el relativo a los incrementos en el monto de la renta, pues por un lado se considera un acierto que los mismos se puedan efectuar anualmente, ya que se proporciona una mayor seguridad a las partes, pero por otro, es discutible de terminar si el incremento autorizado es suficiente para incentivar - el interés de los arrendadores, para que no desvíen sus capitales a -

otro tipo de inversión, ante lo cual consideramos que los avances -- que en esta materia se consigan, deben contemplar con mucho cuidado los intereses de éstos, pues no es justo ni conveniente desequilibrar irracional e imprudentemente los derechos de los arrendadores, sobre texto de ayudar a la parte débil, por los riesgos que en contrario - pueden ocasionarse tanto en el ámbito social como económico.

Como la disposición en cita se refiere al aumento en el monto de la renta hasta en un 85 por ciento porcentual, con respecto a los incrementos fijados al salario mínimo general en el Distrito Federal, en el año de la renovación o prórroga del contrato, vemos que se contemplan dos casos:

- .- Cuando se trata de contratos renovados; y,
- .- Cuando se trata de contratos prorrogados.

El segundo caso no ofrece dificultad alguna, pues ya vimos -- las condiciones para que el contrato de arrendamiento se prorrogue, - y que obviamente se refiere al mismo contrato y no a uno nuevo.

El primer caso resulta interesante, puesto que se refiere a - un nuevo contrato de arrendamiento en el que existen identidad de personas y local arrendado, que el contrato al cual está substituyendo,

ya que tanto arrendador como arrendatario son las mismas personas y el bien materia de la relación es también el mismo, por lo cual, medularmente considerado, unicamente se podría diferenciar en el monto de la renta.

En el caso de que la renta fijada en el contrato renovado exceda los porcentajes de incremento que autoriza la ley, la cláusula respectiva se tendrá por no puesta, al tenor de lo establecido por el artículo 2448 del Código Civil, debiendo ajustarse el monto conforme al porcentaje autorizado por la ley.

Con la implantación de esta disposición se previene de manera relevante que el arrendador, eludiendo la prórroga legal y forzosa del contrato de arrendamiento, otorgue uno nuevo, pero aumentando de manera arbitraria la renta, burlando de este modo los incrementos autorizados por la disposición aludida. En tales condiciones el nuevo contrato sería válido, pero la cláusula correspondiente a la renta se tendría por no puesta.

Con relación a lo expuesto, sería interesante ponderar respecto al criterio judicial que se utilizaría en el Juicio de Desahucio, cuando se exhiba el contrato renovado con renta alta y el demandado no puede oponer mas excepciones que las de pago y las que le otorgan los artículos 2431 a 2434 y 2445 del Código Civil, y estrictamente -

considerado, no podría interponer la excepción referente a la inexistencia de la cláusula que fija el monto de la renta con el incremento exagerado, sin perjuicio además de que no procede la Compensación ni la Reconvención. En el caso a estudio, debemos estimar que en un análisis de estricta técnica jurídica, al inquilino se le desearía la aludida excepción, no obstante que como lo vimos, la cláusula relativa debe tenerse por no puesta, y quedaría en grave riesgo de ser lanzado por no poder pagar una renta con monto exagerado.

IV.- CRITERIO DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION Y DE LOS TRIBUNALES COLEGIADOS DE CIRCUITO EN MATERIA CIVIL.

Como ya se vió anteriormente, la Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha sentado criterios respecto a la prórroga del contrato de arrendamiento, en interpretación directa del artículo 2485 del Código Civil, sustentando que, compete al arrendatario solicitar la -- prórroga del contrato de arrendamiento, ántes de que el mismo llegue a su vencimiento, ya que no puede prorrogarse lo que no existe y un contrato vencido ha dejado de existir. Efectivamente, el término vencido, se prestó a confusiones graves que el máximo Tribunal resolvió, estableciendo que la prórroga que no se solicite ántes de vencido el contrato, resulta extemporánea y por ende, precluido el derecho relativo.

De la misma manera se han pronunciado los criterios sustenta-

dos por los Tribunales Colegiados de Circuito en Materia Civil, en la interpretación del artículo 2448-C, ya que han considerado que el ejercicio del derecho para pedir la Prórroga del contrato, debe efectuarse ántes de que concluya el término del año forzoso, pues una correcta interpretación, no permite prorrogar un contrato que ya no tiene vida jurídica.

De lo expuesto podemos apreciar claramente, que los Tribunales de referencia, se han apoyado para emitir sus respectivos criterios en la Jurisprudencia sustentada por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, emitida con motivo de la interpretación del artículo - - 2485 del Código Civil, lo que se evidencia claramente de la manifestación de los primeros en el sentido de que, aún cuando en un momento dado, la interpretación se realice respecto de preceptos derogados, que unicamente se diferencian en cuanto al tiempo de duración de la prórroga de uno a dos años, no es idoneo admitir que haya cambiado el sentido o alcance de esa figura jurídica.

Para una mejor ilustración del tema, a continuación, pasamos a transcribir, respectivamente, algunas de las tesis jurisprudenciales, mediante las cuales tanto la Suprema Corte, como los Tribunales Colegiados de referencia, sustentan los criterios judiciales expuestos y vigentes, con relación a la oportunidad y requisitos, para la procedencia de la prórroga de los contratos de arrendamiento:

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

Apéndice 1988, 2da. Parte, Salas, Vol. I, Tesis 233, p. 425.
 " 1985, 4ta. " , Tercera Sala, Tesis 65, p. 165.
 " 1975, " " " " " " 88, " 263.
 " 1965, 4ta. " " " " " 83, " 267.
 " al Tomo CXVIII (1954) Tesis 129, p. 290.
 " " " " XCVII (1948) Tesis 131, p. 299.

"...ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL CONTRATO DE.- El artículo 2485 del Código Civil del Distrito Federal, dispone que vencido un contrato de arrendamiento, -- tendrá derecho el inquilino, siempre que esté al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato, solo es aplicable tratándose de arrendamientos por tiempo determina--do..."

Apéndice 1988, 2da. Parte, Salas, Vol. I, Tesis 234, p. 426.
 " 1985, 4ta. " , Tercera Sala, Tesis 66, p. 166.
 " 1975, " " " " " " 89, pp. 264 y 266.
 " 1965, " " " " " " 84, p. 269.
 " al Tomo CXVIII (1954) Tesis 130, p. 294.
 " " " " XCVII (1948) " 132, " 302.

"...ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL CONTRATO DE, NO OPERA TACITAMENTE.- Es inexacto que baste continuar en el uso y goce del inmueble arrendado para que se considere eficazmente manifestada la voluntad del inquilino de prorrogar el contrato de arrendamiento, pues para que la prórroga proceda, esa manifestación de voluntad debe expresarse ántes de que el plazo del arrendamiento fenezca, dado que su operatividad supone la vigencia de éste. No obsta a lo anterior la circunstancia de que el requisito apuntado no se encuentre previsto en forma expresa en el artículo 2448-C del Código Civil para el Distrito Federal, porque como se indicó, su aplicación obedece a una razón de órden lógico, derivada de la propia pretensión del arrendatario

de prorrogar el contrato, el cual no debe haber concluido en el momento en que se ejercite el derecho de prórroga, ya que de lo contrario la pretensión sería improcedente, en virtud de que solo se puede prórrogar un contrato cuando aún se encuentra vigente..."

Informe 1989, 3ra. Parte, Sto. Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, Tesis 2, p. 322.

"... ARRENDAMIENTO DE FINCAS DESTINADAS A HABITACION. OPORTUNIDAD DE HACER VALER LA PRORROGA DEL CONTRATO - DE.- La prórroga que previene el artículo 2448-C del Código Civil para el Distrito Federal, creado por Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación de 7 de enero de 1985 y a que tiene derecho el inquilino, debe solicitarse si se reúnen los requisitos de ley, en el juicio ordinario, ejercitando la acción correspondiente, o al contestar la demanda en vía de reconvención, antes de que concluya el término del contrato, porque esta figura jurídica no opera por ministerio de ley..."

Informe 1989, 3ra. Parte, 2do. Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, Tesis 1, p. 231.

Compartimos los sendos criterios de los Tribunales mencionados, en la interpretación respectiva de los artículos 2485 y 2448-C del Código Civil para el D.F., con relación a la oportunidad y requisitos para hacer valer el derecho a la prórroga de los contratos de arrendamiento para habitación en el Distrito Federal, y podemos concluir que la confusión que inicialmente se suscitó con respecto a la interpretación del primer precepto, la propició el legislador al emplear equivocadamente el término " vencido ", que fué lo que dió lugar a las contradicciones en su aplicación, pues sabemos que la in-

interpretación de las normas jurídicas, debe realizarse en principio - con arreglo a la letra de la ley, y obviamente que en el caso a estudio y en aplicación de tal sistema respecto al artículo 2485 del Código Civil, la prórroga del contrato se debe solicitar hasta que el contrato se encuentre vencido, pero como tal situación, se contrapone a la naturaleza propia de la institución que, para que opere la - prórroga necesita y requiere de la existencia misma del contrato, debemos concluir que los criterios judiciales, son acertados.

V.- NECESIDAD DE ESTABLECER LA PRORROGA LEGAL DE PLENO DERE--CHO, POR CAUSA DE INTERES PUBLICO EN EL DISTRITO FEDERAL.

Como se ha venido analizando en el curso de este trabajo, la - ignorancia en la forma de operación de la prórroga, la nula o defi--ciente orientación o la falta de recursos económicos , impide que -- los arrendatarios concreten el beneficio instituido a su favor por - el artículo 2448-C del Código Civil, ya que generalmente solicitan - la prórroga extemporaneamente o simplemente no la promueven por no - gastar en el juicio relativo, de ahí que como se ha dicho, amerita - subsanarse por causa de interés público y social tales deficiencias, instituyendo el mecanismo de la Prórroga Legal de Pleno Derecho, que debe operar por Ministerio de Ley en favor de inquilinos, respecto - de arrendamientos para casa habitación, relevando de este modo a los mismos de la obligación de solicitarla.

Naturalmente que este mecanismo debe instrumentarse con cuidado y precisión extremos, ponderando con detenimiento la reacción de los arrendadores, a efecto de que no se sientan perjudicados con la institución, de tal manera que lejos de remediarse el problema se agrave, y por ello, la medida debe implementarse con normas que les infundan confianza y no resulten perjudiciales a los arrendatarios.

En efecto, dado que la principal reacción del arrendador obedece a cuestiones de índole económica, pues va a mantener relaciones contractuales con un inquilino durante un plazo de tres o cuatro - - años, la prórroga debe regular con sumo cuidado los incrementos anuales de renta, equilibrándolos al máximo, no solo con arreglo a los aumentos al salario mínimo, como actualmente se establece, sino considerando también en alguna medida, el real costo de la vida.

En tal virtud, consideramos que la Prórroga Legal de Pleno Derecho, debe estar supeditada al cumplimiento de los siguientes requitos:

.- Que al momento de operar, el arrendatario se encuentre alcorriente en el pago de las rentas;

.- Que durante el período del arrendamiento cumplido, no haya cambiado total o parcialmente el destino de la localidad arrendada;

.- Que durante el mismo lapso, no haya subarrendado o cedido total o parcialmente la localidad arrendada o los derechos derivados del contrato.

Al efecto, el texto de la disposición respectiva, podría proyectarse en la siguiente forma:

"... Art. 2448-C.- La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, será de una año forzoso para arrendador y arrendatario, que se prorrogará de pleno derecho y -- por ministerio de ley, hasta por dos años más, siempre que el arrendatario se encuentre al corriente en el pago de las rentas y durante el lapso cumplido, no haya cambiado el destino, ni subarrendado o cedido la localidad arrendada o los derechos derivados del contrato, en forma total o parcial. Dentro de los dos meses siguientes a la operación de la prórroga, el -- arrendatario hará saber indubitadamente al arrendador, que no desea el beneficio de la prórroga y dentro del mismo lapso, éste último puede impugnar su validez, por considerar que se incumplió con algún o algunos requisitos de procedencia..."

Con la implantación de esta institución, no se ocasiona perjuicio alguno a los arrendadores, lo que se demostrará con las consideraciones siguientes:

.- Con arreglo a la norma vigente, si el arrendatario se encuentra al corriente en el pago de las rentas y solicita la prórroga con toda oportunidad, el contrato se debe de prorrogar por dos años; por otro lado con la prórroga de pleno derecho, el arrendatario que-

se encuentra al corriente en el pago de las rentas, la obtiene también por los dos años;

.- La prórroga vigente se otorga a voluntad del arrendatario, y en la de pleno derecho, puede el mismo dentro de los dos meses siguientes a su operación, avisar indubitablemente al arrendador que no desea el beneficio de la misma. Dentro del mismo lapso puede el arrendador impugnar la validez de la prórroga, por considerar que al momento de operar, se incumplió con alguno de los requisitos de procedencia;

.- En cualquiera de los dos casos, el contrato de arrendamiento está supeditado a la tácita reconducción o en su caso, oposición respectiva del arrendador; y,

.- En ámbos casos el contrato prorrogado puede ser rescindido por las causas que al efecto establece la ley.

Como claramente queda demostrado, con la implantación de la institución que venimos refiriendo, no se va a ocasionar perjuicio alguno al arrendador o arrendatario, y en lo que respecta a este último, le beneficiará radicalmente, ya que se abate el requisito de la solicitud a su cargo con los gastos y riesgos de la pérdida del derecho relativo, por no haberlo ejercitado en tiempo, o por las di-

versas causas que ántes quedaron diseñadas.

La ventaja de la prórroga en favor de los arrendatarios, deriva por un lado de que desde el inicio de la contratación, el arrendador está consciente y conforme de que va a alquilar su vivienda posiblemente por un plazo de tres años, a cambio de una ganancia que en alguna medida le reditúe auténticas utilidades, y por otro, que el arrendatario a cambio de pagar una renta justa, disfrute de tres años como mínimo de seguridad y tranquilidad en su vivienda, que equivale a un tiempo prudente para que con la oportunidad debida, prepare su cambio a otro lugar alquilado, o en el mejor de los casos comprado.

También se debe de considerar que, para incentivar a los arrendadores a seguir proporcionando sus viviendas, además de los incrementos justos en cuanto al monto de la renta, se deben de implementar normas que equilibren de manera más equitativa todas las cuestiones de arrendamiento y a ese respecto, la aplicación de los artículos que regulan la tácita reconducción, debe ser estricta en cuanto a sus consecuencias. Efectivamente, si opera la prórroga tácita de referencia, en favor del inquilino y la terminación del contrato queda supeditada a la aplicación del artículo 2478 del Código Civil, una vez que el arrendatario reciba el aviso de terminación, debe proceder a la desocupación del local dentro del plazo otorgado, y si no lo hace, el Juez del conocimiento debe condenarlo amén de a la desocupación correspondiente, al pago de los daños y perjuicios ocasionados-

y costas generadas, en vista de lo cual, es menester adicionar lo conducente al dispositivo relativo y al artículo 140 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Así también en los juicios de controversia de arrendamientos, se deben de aplicar de manera estricta las disposiciones procedimentales, admitiendo unicamente las defensas y excepciones que tengan - relación directa con la litis planteada; la reconvenición debe ser de de sechada cuando se aprecie claramente que solo se utiliza como medio para retardar el procedimiento; las pruebas que se admitan por tener relación con la litis planteada, deben de desahogarse en una sola audiencia; los testigos deben ser presentados forzosamente por las partes, y solo citados por el Juzgado, a juicio del titular, cuando - - realmente estuvieren imposibilitadas para hacerlo; la Sentencia que-ponga fin al juicio, debe de pronunciarse efectivamente dentro del plazo de ocho días; la substanciación del recurso de apelación debe efectuarse en un plazo máximo de dos meses, de tal manera que, cualesquier procedimiento deberá concluir en un plazo máximo de doce meses, consirando las dos instancias.

Lo antes expuesto no constituye en forma alguna, una inclinación a favor de arrendadores, sino por el contrario, son medidas tendientes a beneficiar la institución de la vivienda, pues cuando éstos vean que el procedimiento para desalojar a los inquilinos inde--seables es ágil y expedito, les interesará preponderantemente el ---

arriendo de sus locales, lo que no ocurriría en el caso contrario, -
pués al advertir que la desocupación de sus viviendas estará supedi-
tada a un procedimiento largo y tedioso, rentarán con muchas reservas,
perjudicando con ésto, a las personas necesitadas de un lugar para -
vivir.

Si bién es cierto que el carácter de órden público e interés-
social de que se ha investido, a las normas reguladoras del arrenda-
miento habitacional, significa el reconocimiento público a un proble-
ma que ha traspasado los límites del ámbito privado al social y cons-
tituye una respuesta para proteger el interés colectivo, también lo-
és, que la sobreprotección al arrendatario mediante normas que perju-
dican gravemente los derechos de los arrendadores, resultan altamen-
te perjudiciales a la institución, y por ello, las nuevas disposicio-
nes deben despacharse armonizando los derechos de las partes en for-
ma más equitativa, procurando la mayor igualdad posible.

En tal virtud, la institución de la prórroga de pleno derecho,
debe poner especial atención a los porcentajes de incremento anual -
de la renta, efectuando al respecto los cálculos necesarios para que,
tomada una determinación idonea, se reforme en lo conducente el ar-
tículo 2448-D del Código Civil, sin perjuicio de implementar los me-
canismos necesarios en materia fiscal, para que los impuestos predial,
de agua y demás, se cuantifiquen con arreglo a tasas impositivas que
consideren ganancias mas justas e interesantes para arrendadores.

Al respecto el maestro Ramón Sánchez Medal considera lo siguiente:

"... la única solución viable y efectiva que se tiene, es estimular y alentar a los propietarios e inversionistas para que construyan viviendas y para tal fin, solo a base de alicientes fiscales pueden lograrse resultados satisfactorios, alicientes que podrían consistir, en exenciones fiscales del impuesto sobre la renta de locales para habitación, con rentas de bajo monto y exenciones del respectivo impuesto predial para las nuevas viviendas que se construyan y se den en arrendamiento..." 36/.-

VI.- REQUISITOS PARA SU PROCEDENCIA.

Anteriormente vimos que los requisitos para la procedencia de la prórroga legal de pleno derecho, deben establecerse atendiendo a la posibilidad de que el arrendatario los pueda fácilmente satisfacer, y que además, respondan a la naturaleza propia de la relación, con objeto de que, cumpliéndose las obligaciones inherentes a su parte obtenga el derecho a la mencionada prórroga.

Al efecto reiteramos que los requisitos serfan los siguientes:

.- Que al momento de operar la prórroga del contrato por mi-

nisterio de ley, se encuentre el arrendatario al corriente en el pago de las rentas;

.- Que durante el mismo lapso no haya cambiado el destino de la localidad arrendada;

.- Que en el propio período, no haya subarrendado o cedido total o parcialmente la localidad o los derechos del contrato.

Tocante al primer requisito, consistente en que al momento de operar la prórroga, se encuentre el arrendatario al corriente en el pago de las rentas, apreciamos claramente que corresponde a su obligación principal por excelencia, derivada de la contratación y que obviamente toca a él comprobarlo, para el evento de que el arrendador impugne dentro del término que la ley le concede, la validez de la prórroga.

Al efecto el pago de las rentas debe efectuarse en el domicilio pactado y a falta de éste, en el del arrendatario, todo lo cual no representa dificultad alguna, pero en lo que si resulta importante ponderar, es cuando el arrendador sin causa justificada se niega a recibir el importe de la renta o extender el comprobante del pago, ya que en tales casos, el arrendatario tiene a su favor el derecho de promover el Procedimiento de Consignación en Pago ante la Oficina Central de Consignaciones del Distrito Federal, con objeto de acreditar, en -

su caso, el cumplimiento de la obligación a su cargo.

Es importante mencionar que la oportunidad en el cumplimiento de la obligación o consignación respectiva, es sumamente trascendental, de ahí que para que la prórroga opere validamente, debe el arrendatario estar al corriente en el pago en el momento que aquélla acontece, aún cuando posteriormente se llegara a atrasar, lo que no afectaría en forma alguna la validez correspondiente.

En líneas anteriores vimos que pago es el cumplimiento de la obligación, de tal manera que cuando el inquilino paga el importe de la renta, está cumpliendo su obligación principal, de ahí que el requisito de encontrarse al corriente en el pago de las rentas, sea no solo forzoso sino indispensable, pues resultaría a todas luces injusto que la ley impusiera una prórroga al arrendador, respecto de arrendatarios morosos y remisos en el cumplimiento de sus obligaciones.

El segundo requisito consistente en que el arrendatario no haya cambiado total o parcialmente el destino de la localidad arrendada, lo consideramos también muy importante, pues un inquilino que realiza tal variación, está incumpliendo obligaciones de carácter esencial, que no solo atentan contra lo pactado, sino contra la naturaleza jurídica de la concertación. Al efecto analizaremos en un orden sistemático los dos casos que se plantean:

.- Cuando el inquilino cambia totalmente el destino de la localidad arrendada; y,

.- Cuando unicamente cambia parte del local arrendado.

El primer caso tiene lugar cuando el arrendatario en lugar de usar la localidad para habitación, establece en élla un comercio o una industria, de tal manera que no la utiliza para vivir, sino para realizar actividades comerciales o industriales. Efectivamente, cuando el inquilino deja de usar el local para habitación e instala en el mismo un negocio de venta de mercancías, una miscelánea, tlapalería, taller mecánico, consultorio o despacho, o alguna fábrica de artículos o material diverso, está desviando el destino para el cual se convino el arrendamiento, y consecuentemente, ello impide que la prórroga de pleno derecho opere validamente a su favor.

El segundo caso se dá cuando el arrendatario unicamente cambia el destino de una parte del local arrendado, lo que se puede apreciar claramente, cuando efectivamente lo utiliza para habitación, pero en una parte del local, instala un comercio de venta de dulces, ropa, -- frituras, pan, lo que genera la imposibilidad para que la prórroga se consume validamente a su favor.

Respecto al requisito de que, durante el arrendamiento el in--

quilino no haya subarrendado total o parcialmente la localidad arrendada, desglosamos los siguientes casos:

.- Cuando subarrienda totalmente la localidad alquilada; y,

.- Cuando unicamente subarrienda una parte.

Es menester señalar previamente, que los requisitos ántes mencionados, implican que el subarriendo se realice sin consentimiento expreso del arrendador, pués de otra manera no constituirían obstaculo alguno para que la prórroga se efectuara validamente, es decir, cuando el arrendatario en virtud de un consentimiento expreso del arrendador, subarrienda total o parcialmente la localidad arrendada, tiene derecho absoluto a la prórroga del contrato.

En tales condiciones apreciamos que el subarriendo total de la localidad rentada, se efectúa cuando el arrendatario mediante un contrato verbal o escrito, transmite a otra persona el uso o goce temporal de la misma, a cambio de un precio cierto, con la particularidad de que, el bien materia del subarrendamiento, lo adquirió por virtud de un contrato de arrendamiento.

Al respecto el tratadista Miguel Angel Zamora Valencia, lo define en la siguiente forma:

"...El subarrendamiento es el contrato por virtud del cual una persona llamada subarrendador, se obliga a - conceder el uso o el uso y goce temporal de un bien, - del que a su vez es arrendataria en diverso contrato - a otra persona llamada subarrendataria, quién se obli - ga a pagar como contraprestación un precio cierto..."¹⁷
37/.-

El subarriendo siempre implica la existencia de dos contratos, el del arrendador y arrendatario, y el de éste último con el subarrendatario, y al igual que el contrato de arrendamiento, es bilateral o plurilateral, oneroso, conmutativo, formal o verbal, de tracto sucesivo y nominado, siendo de orden privado y no público, aún cuando se -- destine a casa habitación, ya que la ley unicamente protege con las - normas respectivas a los arrendatarios y de ninguna manera a los subarrendatarios, y por último, es un contrato de tipo accesorio, porque para su existencia requiere de otro contrato.

En el subarriendo total, el arrendatario transmite el uso o goce temporal de todo el local al subarrendatario, es decir, para que - él mismo se consume o, por así decirlo se perfeccione, debe aquél des - ocupar totalmente el inmueble para que éste lo habite totalmente, en - cambio en el subarriendo parcial, el arrendatario unicamente transmi - te una parte del local, continuando él ocupando otra o la mayor parte, verbigracia cuando algunos inquilinos otorgan a un tercero el uso o - disfrute de una recámara correspondiente al departamento, y ellos si - guen usando el resto.

37/.- ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Angel; Ob. cit. pag. 168.

El subarriendo total o parcial que se realiza sin consentimiento expreso del arrendador, es ilegal y por lo tanto, independientemente de que puede precipitar la rescisión del contrato de arrendamiento, su existencia afecta a la validez de la próroga en la forma y términos planteados.

Lo referente al cuarto requisito, lo dejamos para el final, dada la importancia de establecer con claridad y precisión, en que momento opera la cesión total o parcial de los derechos derivados del contrato de arrendamiento, y en que momento opera el subarriendo, ya que, en un análisis de estricta técnica jurídica, el subarriendo podría constituir una cesión de los derechos indicados, y de ahí que debamos establecer la diferencia o diferencias del caso.

Al respecto el tratadista Miguel Angel Zamora Valencia, establece lo siguiente:

"...el subarrendamiento siempre implica la existencia de dos contratos; el celebrado entre arrendador y arrendatario y el celebrado entre arrendatario que recibe el nombre de subarrendador y un tercero que recibe el nombre de subarrendatario. En esto se diferencia de la cesión de derechos, en la que solo subsistirá un contrato entre arrendador y cesionario arrendatario..." 38/..-

El maestro Ramón Sánchez Medal, comparte la opinión de que, la cesión opera dejando insubsistente el contrato primario de arrendamiento, o mejor dicho, el cesionario se subroga en todos los derechos y obligaciones del arrendatario, desapareciendo éste y subsistiendo unicamente las relaciones jurídicas entre arrendador y cesionario.

Así considerada la cesión, queda definitivamente descartada la posibilidad de que, el arrendador pueda demandar la rescisión del contrato o impugnar la validez de la prórroga de pleno derecho por tal causal, ya que si la ley establece claramente, que, para que la cesión se consuma válidamente, se requiere del consentimiento expreso del arrendador, a efecto de que el cesionario se subrogue legítimamente en los derechos y obligaciones del arrendatario, debe descartarse, como ya se dijo, que esta figura afecte la validez de la prórroga del contrato.

Recapitulando lo anterior, podemos apreciar claramente que, la Prórroga Legal de Pleno Derecho, que opera por ministerio de la ley cuando se cumplen los requisitos para su correspondiente validez, releva al arrendatario de acudir a los tribunales a solicitarla, y queda eliminado el riesgo de perder el derecho relativo por no ejercitarlo o por hacerlo en forma extemporánea, y como ha quedado perfectamente demostrado, no se lesionan los derechos de arrendador o arrendatario, ya que de esta manera, los mismos se equilibran en forma más justa y eficaz. Efectivamente, por un lado el arrendatario está facultado

do para manifestar al arrendador que no desea el beneficio de la prórroga, y por otro, éste tiene derecho para impugnar su validez, y de ahí que con la implantación de este mecanismo jurídico, únicamente se revierte el procedimiento, ya que en lugar de que sea el inquilino -- quien promueva la prórroga, es el arrendatario quien ya consumada la -- debe combatir.

CONCLUSIONES

PRIMERA.- Desde sus inicios, el contrato de arrendamiento ha -
constituido un elemento de vital importancia para la humanidad, dado
que, imperando las diferencias de clases sociales, es el único modo-
con que el individuo pobre puede aspirar a la consecución de casa ha
bitación, a fin de lograr la satisfacción de sus necesidades más ele
mentales y las de su familia, como educación, vestido, trabajo y fun
damentalmente para que alcance su realización personal como hombre;

SEGUNDA.- Las múltiples derogaciones, reformas y adiciones ---
efectuadas a las leyes de la materia, han aliviado, pero no resuelto
en definitiva el problema inquilinario, ya que si bien es cierto que
se han ido ajustando las necesidades a la realidad existente para pro
teger los intereses de los arrendatarios, también lo es, que el pro-
blema sigue latente y agravándose, debido fundamentalmente a que el -
Estado ha descuidado egoistamente otros sectores de importancia, tan
to en el aspecto económico como en el social, de ahí que la instrumen
tación de los diversos mecanismos tendientes al fomento de la vivien
da, han resultado insuficientes, debido a la carencia de reales y efec
tivos financiamientos al alcance de la clase asalariada;

TERCERA.- Es importante que el Estado instrumente los mecanis
mos adecuados para prevenir la emigración de población de provincia -
al Distrito Federal, incrementando real y efectivamente la desconcen
tración de los Centros Administrativos y de Trabajo, a fin de abatir-

con eficacia, la causa generadora de los asentamientos humanos irregulares, tanto en suelo propiedad del Estado, como de particulares;

CUARTA.- El Estado debe intensificar los programas de financiamiento al alcance de la clase asalariada, para vivienda propia, decretando la expropiación por causa de utilidad pública de múltiples inmuebles que se encuentran en ruinas, a causa del terremoto de 1985, a fin de que restaurados con cargo al tesoro público, se vendan a la clase asalariada en régimen de condominio de interés social;

QUINTA.- Así también el Estado debe de decretar medidas reales y efectivas para efectuar auténticas exenciones impositivas en materia de vivienda, tanto para que los arrendadores no se vean precisados a incrementar desconsideradamente el monto de las rentas, como para que se sientan estimulados en su empresa y procuren destinar aún más sus capitales al fomento de la vivienda;

SEXTA.- La elevación de las normas reguladoras del arrendamiento habitacional a la categoría de orden público e interés social, significa el reconocimiento público de un problema e institución que ha trascendido del ámbito privado al social, constituyendo la respuesta a las necesidades de protección del interés colectivo, para asegurar la convivencia y el bienestar general, todo lo cual fué contemplado y evaluado en sus inicios por el legislador de 1928;

SEPTIMA.- Analizados los motivos por los cuales el arrendatario, pierde el derecho a la prórroga legal y forzosa de los contratos de arrendamiento para habitación, se impone subsanar por causa de interés público y social, las deficiencias relativas, con la implantación de la Prórroga Legal de Pleno Derecho, aplicable por Ministerio de Ley, supeditada al cumplimiento de requisitos que facilmente pueden satisfacer los arrendatarios;

OCTAVA.- Simultaneamente debe regularse el monto de los incrementos anuales en contratos prorrogados o renovados, con objeto de -- que, además de no resultar perjudicial para arrendador y arrendatario, se fijen de la manera más justa posible, considerando tanto los aumentos anuales al salario mínimo, como la gradual elevación del costo de la vida, para de este modo equilibrar en lo posible los intereses de las partes. A este respecto podría crearse una Comisión oficial que -- anualmente determinara los porcentajes de incremento respectivos, pudiendo integrarse con representantes de Organismos que en alguna medida, tuvieran ingerencia con la institución, como la Secretaría del -- Trabajo y Previsión Social, la de Hacienda y Crédito Público, Progra-- ción y Presupuesto, Cámara Nacional de Comercio, Concanaco y sendos -- representantes de los arrendadores y arrendatarios;

NOVENA.- Para beneficiar optimamente la institución, es necesario que los Jueces y Tribunales apliquen estrictamente las disposicio

legales respectivas a los juicios correspondientes, respetando al --- efecto, los términos concedidos a las partes para el ejercicio de sus derechos, desechando recursos o incidentes notoriamente frívolos o im procedentes, pruebas extemporáneas o que no tengan relación con la li tis planteada y proveyendo las promociones dentro de los términos que fija la ley, a fín de que las partes constaten palpablemente la impar tición de justicia pronta y expedita, todo lo cual redundará en beneficio de la vivienda.

- - -

BIBLIOGRAFIA

- 1.- AGUILAR CARVAJAL, Leopoldo; Contratos Civiles. Editorial Porrúa, S. A., México, D.F., 1977;
- 2.- AGUILAR GUTIERREZ Antonio; Panorama del Derecho Mexicano. UNAM, - México, D.F., 1965;
- 3.- ARELLANO GARCIA, Carlos; Práctica Forense Civil y Familiar. Editorial Porrúa, S.A., México, D.F., 1965;
- 4.- BAÑUELOS SANCHEZ, Froylán; Interpretación de los Contratos y Testamentos. Editorial Orlando Cárcenas, Guanajuato, México, 1988;
- 5.- BORJA SORIANO, Manuel; Teoría General de las Obligaciones. Editorial Porrúa, S.A., Tomo I y II, México, D.F., 1970;
- 6.- BURGOA ORIGUELA, Ignacio; Las Garantías Individuales. Editorial - Porrúa, S.A., México, D.F., 1986;
- 7.- CASTAN TOBEÑAS, José; Derecho Civil Español Común y Foral. Instituto Nacional Reus, Madrid, España, 1969;
- 8.- FLORIS MARGADANT, Guillermo; El Derecho Privado Romano. Editorial Esfinge, S.A., México, D.F., 1965;
- 9.- GALINDO GARFIAS, Ignacio; Derecho Civil. Editorial Porrúa, S.A., - México, D.F., 1976;
- 10.- GARCIA LOPEZ, Agustín; Apuntes de Contratos. Publicación Mimeo--gráfica de la Facultad de Derecho, UNAM, México, D.F., sin fecha;
- 11.- GARCIA MAYNES, Eduardo; Introducción al Estudio del Derecho. Editorial Porrúa, S.A., México, D.F., 1968;
- 12.- GARCIA TELLEZ, Ignacio; Motivos, Colaboración y Concordancias del Nuevo Código Civil Mexicano. Editorial Porrúa, S.A., México, D.F. 1965;
- 13.- GARCIA, Trinidad; Apuntes de Introducción al Estudio del Derecho. Editorial Porrúa, S.A., México, D.F., 1978;
- 14.- GUERRA AGUILERA, José Carlos; Legislación sobre arrendamiento y su Jurisprudencia. Editorial Pac, S.A., México, D.F., 1990;
- 15.- GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto; Derecho de las Obligaciones. Editorial Cajica. Puebla, México, 1965;
- 16.- IBARROLA, Antonio de; Cosas y Sucesiones. Editorial Porrúa, S.A. México, D.F., 1972;

- 17.- LOZANO NORIEGA, Francisco; Cuarto Curso de Derecho Civil, Contratos. Editado por la Asociación Nacional del Notariado, A.C., México, D.F., 1982;
- 18.- MACEDO, Pablo; El Código Civil de 1870, su Importancia en el Derecho Mexicano. Editorial Porrúa, S.A., México, D.F., 1971;
- 19.- MAZEAUD, Henry y León, y Jean; Lecciones de Derecho Civil. Traducción de Alcalá Zamora y Castillo. Editado por Ediciones Jurídicas Europa y América, Buenos Aires, Argentina, 1959;
- 20.- MOTO SALAZAR, Efraín; Elementos de Derecho. Editorial Nuevo Mundo, S.A., México, D.F., 1952;
- 21.- MUÑOZ, Luis; Teoría General del Contrato. Editorial Cárdenas, México, D.F., 1973;
- 22.- ORTIZ URQUIDI, Raúl; Derecho Civil. Editorial Porrúa, S.A., México, D.F., 1977;
- 23.- PALLARES, Eduardo; Formulario de Juicios Civiles. Editorial Porrúa, S.A., México, D.F., 1979;
- 24.- PEÑA GUZMAN, Luis Alberto; Derecho Romano. Editorial Tipográfica, Argentina, Buenos Aires, 1966;
- 25.- PETIT, Eugene; Tratado Elemental de Derecho Romano. Editorial -- Editorial Epica, México, D.F., 1977;
- 26.- PINA, Rafael de; Derecho Civil Mexicano. Tomos III y IV, Editorial Porrúa, S.A., México, D.F., 1974;
- 27.- RAMIREZ GRONDA, Juan D.; Diccionario Jurídico. Editorial Claridad, Buenos Aires, Argentina, 1961;
- 28.- ROJINA VILLEGAS, Rafael; Compendio de Derecho Civil. Tomos III y IV, Editorial Porrúa, S.A., México, D.F., 1977;
- 29.- RUIS MASSIEU, Francisco; Introducción al Derecho Mexicano. UNAM, México, D.F., 1981;
- 30.- SANCHEZ MEDAL, Ramón; De los Contratos Civiles. Editorial Porrúa, S.A., México, D.F., 1989;
- 31.- SODI, Demetrio; La Nueva Ley Procesal. Tomos I y II, Editorial - Porrúa, S.A., México, D.F., 1946;
- 32.- ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Angel; Contratos Civiles. Editorial Porrúa, S.A., México, D.F., 1989.

LEGISLACION :

- 1.- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;
- 2.- Código Civil de 1870, México;
- 3.- Código Civil de 1884, México;
- 4.- Código Civil de 1928, México;
- 5.- Código Civil Español, España;
- 6.- Código de Comercio, México;
- 7.- Código Civil para el Distrito Federal, México;
- 8.- Código Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, México;
- 9.- Código Fiscal de la Federación, México;
- 10.- Decreto de Congelación de Rentas de 1948, México;
- 11.- Ley de Amparo, México;
- 12.- Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, México;
- 13.- Ley Federal de la Vivienda, México;
- 14.- Ley Federal de Protección al Consumidor, México;
- 15.- Ley del I.S.S.S.T.E., México;
- 14.- Ley del Notariado del Distrito Federal, México;
- 15.- Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del -
Distrito Federal, México;
- 16.- Ley de Obras Públicas, México.

OTROS DIVERSOS:

- 1.- ASPECTOS; Organó Informativo de la Asociación Mexicana de Perio

distas y Escritores, A.C., No. 136, México, D.F., 1972;

- 2.- VIVIENDA TRANSITORIA; Suplemento Especial de la Revista Comercio, publicada y editada por la Cámara Nacional de la Ciudad de México, D.F., 1980;
- 3.- HABITACION; Problemas de Vivienda y Urbanismo. Publicación Trimestral del Fovissste, Año 1, No. 1, México, D.F., 1981;
- 4.- PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 1983-1988; Expedido por el Poder Ejecutivo Federal, Editado y Publicado por la Secretaría de Programación y Presupuesto, México, 1983.

...