



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
ACATLAN

"CONSIDERACIONES JURIDICAS RESPECTO DE LAS REFORMAS AL CODIGO CIVIL EN EL AÑO DE 1984".

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :

ABRAHAM DAVID JOSE MALPICA MARTINEZ

Asesor: Juan Huidobro López



NAUCALPAN DE JUAREZ EDO. DE MEX.

1983

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.

I N D I C E

	Págs.
INTRODUCCION.	1
CAPITULO PRIMERO. Análisis Jurídico en los contratos de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación en el Distrito Federal.	5
CAPITULO SEGUNDO. Terminación de los contratos de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, en el Distrito Federal.	32
CAPITULO TERCERO. Exposición de Motivos y Debate de la Cámara de Diputados, respecto de las Reformas a las Disposiciones Legales, en el año de 1984.	48
CAPITULO CUARTO. Consideraciones Jurídicas respecto de las Reformas al Código Civil, en 1984.	92
CONCLUSIONES.	110
BIBLIOGRAFIA.	112

INTRODUCCION .

El Capítulo Cuarto del Título Sexto de la segunda -- parte del Libro Segundo del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal, fué reformado por el Decreto del Congreso de la Unión del 23 de diciembre de 1984, publicado en el Diario Oficial de 7 de febrero de 1985, con disposiciones vigentes al día siguiente; por este acto se reformó el artículo 2448, y se --- crearon los artículos 2448-A al 2448-L inclusive, para quedar como se encuentran actualmente.

El Capítulo Sexto mencionado, reconoció un cúmulo -- de derechos para la clase arrendataria, tales como el de declarar que las disposiciones en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación son de orden público e interés social, estableció un plazo mínimo para los contratos de arrendamiento habitacional, facultó al arrendatario a prorrogar a voluntad hasta por el término de dos años el contrato de arrendamiento, limitó la modificación del precio del arrendamiento, enunció los elementos mínimos del contrato tipo de arrendamiento habitacional, imputó la falta de forma que revista el contrato al arrendador y facultó al arrendatario a inscribir el contrato de arrendamiento en la dependencia administrativa correspondiente, ordenó que la renta se estipulara en moneda nacional, confirmó los derechos de preferencia y del tanto, regulando este último e implementando la nulidad de los actos jurídicos -- realizados en su contravención, delimitó la subrogación de los actos derivados del arrendamiento por caso de muerte del arrendatario, impuso la -- obligación de transcribir en los contratos de arrendamiento en su integri

dad las disposiciones de este capítulo.

Lo anterior fué motivado por la creciente preocupación del legislador ante el problema de la falta de vivienda y de las desiguales condiciones en que se desarrolla la misma en la Ciudad de México y su zona conurbada; como resultado y consecuencia lógica de la crisis económica sufrida por la clase trabajadora en los últimos decenios.

Causas como el desempleo, la explosión demográfica, el abandono de las zonas rurales para emigrar a la capital, el poco poder adquisitivo que día con día padece el salario mínimo; y en sí, las precarias condiciones económicas de las clases mayoritarias en nuestro país, han motivado que un porcentaje muy bajo de la población cuente con vivienda de su propiedad, lo que conlleva a que la mayoría tenga que recurrir al arrendamiento de casa habitación, que en la mayoría de los casos el precio de las rentas es sumamente elevado en razón del presupuesto de un salario mínimo.

Así, las viviendas en alquiler son arrendadas aun- que no cubran las mínimas condiciones para vivir, porque lo importante - para cualquier ser humano es el de tener un techo donde poder albergar a su familia, aunque para ello se tenga que ver obligado a sujetarse a las condiciones impuestas por parte del arrendador, pues éstos además de utilizar el arrendamiento de sus inmuebles como un negocio que le reditúa ganancias, en la mayoría de los casos, es su única fuente de ingresos, - por lo que el alquiler de sus propiedades lo encarecen a su máxima proporción, sin tomar en consideración que las familias que integran la clase mayoritaria en México, cuenta cuando mucho con dos salarios mínimos -

para solventar todas sus necesidades.

El presente trabajo fué realizado como una motivación por la creciente preocupación ante la clase económicamente más baja y por consiguiente desigual ante los arrendadores; la que se encuentra obligada a sufragar con su salario mínimo un porcentaje cada vez más alto en el pago de una renta, el vestido para su familia, la educación de sus hijos, la alimentación de los mismos, etc., necesidades todas ellas imperantes en cualquier persona que desee llevar una vida digna y justa en este cada vez más problemático Distrito Federal y su zona conurbana.

Para poder tener una mejor comprensión del tema del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación en el Distrito Federal, contemplado en el presente trabajo, se ha dividido el mismo, en cuatro capítulos a saber.

En el primer capítulo se enunciará brevemente qué es un contrato de arrendamiento habitacional, cuáles son sus elementos esenciales y de validez, su clasificación, las obligaciones que corren a cargo del arrendador y las del arrendatario.

Para continuar, en el segundo capítulo se verán las diversas formas jurídicas en que se desarrollan las terminaciones de los contratos de arrendamiento de casa habitación, dentro del marco jurídico aplicable conforme a la legislación vigente.

En el capítulo tercero se mostrará el proceso ante la Cámara de Diputados, previo a la aprobación de las reformas acaecidas al Código Civil, en el año de 1984.

Y por último, el suscrito expondrá de manera gene--

ral su opinión personal respecto de las reformas referidas con antea---
ción, al capítulo cuarto del Título Sexto de la Segunda Parte del Libro-
Segundo del Código Civil para el Distrito Federal.

CAPITULO PRIMERO .

Análisis Jurídico en los Contratos de Arrendamiento de Fincas Urbanas destinadas a la Habitación en el Distrito Federal.

Para poder comprender con precisión el espíritu que ha motivado a la realización del presente trabajo, se tratará de enunciar en este primer capítulo en forma genérica los elementos constitutivos de los contratos de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación en el Distrito Federal, tales como su definición, elementos esenciales y de validez, clasificación, obligaciones de las partes, etc.

Las normas relativas a arrendamientos habitacionales se encuentran ordenadas, en primera instancia, conforme a un sistema de garantías protectoras de los individuos socialmente débiles en cuanto a integrantes de un grupo social.

El bien jurídico tutelado por las normas relativas al arrendamiento con respecto de inmuebles para habitación en el Distrito Federal, lo es el bienestar social de clase, por el que los individuos integrantes de la clase arrendataria poseen un mínimo de derechos - que deben ser respetados por la clase casateniente; es importante sobresaltar que desde su integración al Código Civil, los contratos de arrendamiento, contienen un mínimo de elementos que debían ser satisfechos por los integrantes de la relación de arrendamiento, sin que por ello deba considerarse que participan de la misma naturaleza, ya que tales requisitos fueron ideados para interrelacionar a individuos hipóticamente iguales en su esfera jurídica, sin contemplar el desequilibrio existente entre las partes, desequilibrio social, cultural, sociológico y principalmente económico, que desemboca en supremacía de clase, es decir, que-

una clase social que era la que fijaba unilateralmente las condiciones de la relación contractual en detrimento de los intereses de la otra, a través de un sin número de renunciaciones que eran permitidas, quebrantando fácilmente el hipotético plano de igualdad que constituye el requisito de la figura contractual en su concepto clásico; en tanto que el mínimo de derechos, que hemos dicho asiste a los arrendatarios de inmuebles para habitación, fué creado con la intención de atemperar las desigualdades sociales imperantes y derivadas de los desequilibrios apuntados, es decir, tiene una naturaleza distributiva.

DEFINICION.

El Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal vigente, contiene en la Segunda Parte del Libro Cuarto, que lleva por nombre "De las Diversas Especies de Contratos" en su Título Sexto denominado "Del Arrendamiento" que comprenden del artículo 2398 al artículo 2496 inclusive, las normas relativas a esta especie de contrato, que se actualiza de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 2398 cuando dos 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.

"Existe arrendamiento de finca urbana destinada a habitación cuando dos partes, una denominada arrendador y la otra llamada arrendatario, se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal no menor de un año de un inmueble urbano destinado a habitación y la otra, a pagar por ese uso o goce, un precio cierto en dinero y destinarlo a habitación".(1).

(1) AGUILAR CARVAJAL, Leopoldo, "Contratos Civiles", Edit. Porrúa, S.A., 3a. edición, México, 1982, p.p. 135 y 152.

Por lo que estamos en posibilidad de definir al Contrato de arrendamiento de finca urbana destinada a habitación como un acuerdo de voluntades por el que una persona llamada arrendador se obliga a conceder el uso o goce temporal por un plazo no menor a un año de un inmueble urbano a otra persona denominada arrendatario, quien a su vez se obliga a destinar al uso o goce de este inmueble a habitación y a pagar por él un precio cierto en dinero.

E L E M E N T O S E S E N C I A L E S .

Los elementos esenciales de este contrato son: el consentimiento y el objeto; referente al consentimiento su manifestación sigue las reglas generales de todos los contratos, debe ser expreso, sin embargo, existe la posibilidad jurídica de que se otorgue tácitamente sin que repercuta en la existencia del contrato: en cuanto al objeto, podemos decir que se divide en directo e indirecto, el objeto directo de este contrato lo constituye la voluntad de las partes de crear derechos y obligaciones recíprocas, ya que para ambas partes se crean obligaciones de dar, para el arrendador nace la obligación de enajenar temporalmente el uso o goce de un inmueble, en tanto que para el arrendatario se crea la obligación de pagar por esa enajenación un precio cierto y en dinero; el objeto indirecto lo forma el inmueble materia del arrendamiento, así como la cantidad que se pague por concepto de renta. (2).

E L E M E N T O S D E

V A L I D E Z .

Por su parte los elementos de validez del contrato-

(2) Ob. cit. de AGUILAR CARVAJAL, p.p. 187.

son: capacidad, ausencia de vicios en la manifestación del consentimiento, licitud en el objeto y, forma.

Acerca de la capacidad, podemos comentar que para el arrendador es necesaria una capacidad general para obligarse, que conforme al artículo 1798 consiste en no estar exceptuado por la ley para obligarse, se encuentran exceptuados por la ley los menores de edad, es decir, los menores de 18 años (artículos 646 y 647) así como las personas declaradas en estado de interdicción (artículos 22,23 y 424), comprendiéndose entre éstos los mayores de edad privados de inteligencia por locura, idiotismo o imbecilidad, aún cuando tengan intervalos lúcidos; los sordomudos que no saben leer y escribir; los ebrios consuetudinarios y los que habitualmente hacen uso inmoderado de drogas enervantes (artículo 450), así como la capacidad especial de ser dueño del inmueble ha arrendar, o, en su caso, la legitimación que en este caso consiste en autorización para arrendar bienes ajenos, ya por virtud del consentimiento del dueño, contando con su representación, o bien por disposición de la ley; en el primer caso la autorización debe constar por escrito y revestir la forma de escritura pública cuando se trate de poderes generales, o en carta poder firmada ante dos testigos, previa ratificación de firmas ante Fedatario Público en uso de sus funciones cuando la renta anual exceda de cinco mil pesos (artículos 2555 y 2556), o bien constar en el documento que contenga el contrato; en el segundo caso, se encuentran legitimados para arrendar bienes ajenos por disposición de la ley: los albaceas de las sucesiones (artículos 1706 fracción IV y 1721), los síndicos de las quiebras (artículo 197 de la Ley de Quiebras y Suspensión -

de Pagos), los depositarios con cargo a la administración artículos 553- del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y 156 del Código Fiscal de la federación, los que ejerciten la patria potestad (artículos 426 y 436); los tutores (artículos 449 y 454); los usufructuarios (artículo 1002), etc.

La manifestación del consentimiento debe ser tal que éste se encuentre libre de vicios tales como el error, dolo, la mala fé, la violencia (artículo 1812), así como de lesión (artículo 2228), entendiéndose como error la falsa creencia de la realidad, cuando recae sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los que contratan (artículo 1813), por dolo se entiende cualquier sugestión o artificio -- que se emplee para inducir al error o mantener en él a alguno de los contratantes cuando ha sido éste la causa determinante de la voluntad (artículo 1815 y 1816); por mala fé, se entiende la disimulación del error-hecha por alguno de los contratantes, una vez conocido, cuando recae sobre el motivo determinante de la voluntad (artículos 1815 y 1816); la -- violencia es entendida como el empleo de la fuerza física, o el empleo de amenazas que importen peligro de la pérdida de la vida, la honra, la libertad, la salud, o de una parte considerable de los bienes de alguno de los contratantes, de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes, o de sus parientes colaterales hasta del segundo grado (artículo 1819); existe lesión cuando alguno de los contratantes, explotando la su ma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria del otro, obtenga un lucro excesivo que sea evidentemente desproporcionado a lo que él -- por su parte se obliga.

Por lo que hace a la licitud en el objeto, es de señalarse que nos referimos al objeto indirecto de la relación contractual es decir, para el caso que nos ocupa, tratamos por una parte del inmueble cuyo uso o goce debe dar el arrendador, el cual debe ser urbano reunir un mínimo de condiciones de habitabilidad durante el tiempo que dure la relación contractual (artículo 2412 fracción II), tiempo que no podrá ser mayor de diez años (artículo 2398), ni menor a un año prórrogable a voluntad del arrendatario hasta por otros dos años más (artículo 2448-C) Y por la otra parte, la obligación del arrendatario de cubrir puntualmente, en los plazos fijados, el pago de la contraprestación consistente en una pensión rentística en moneda nacional, que no podrá ser incrementada sino por periodos anuales y en una cantidad que no exceda el 85% -- del incremento porcentual que sufra el salario mínimo general en el año en que se produzca (artículo 2448-D).

La forma que deben revestir los contratos de arrendamiento de finca urbana destinada a habitación, en la forma escrita, y el documento en que se realice el contrato deberá contener por lo menos: el nombre de las partes, la ubicación del inmueble, así como una descripción detallada de éste, el monto de la renta, y en su caso, la garantía que se otorgue para su observancia, tanto como las obligaciones que contraigan las partes adicionales a las legales (artículo 2448-F), además de -- contener una transcripción literal de los artículos 2448 y del artículo 2448-A al artículo 2448-L (artículo 2248-L). La omisión de la forma que debe revestir este contrato, será imputable al arrendador; de igual forma el arrendador se encuentra obligado a registrar los contratos que re

lice, ante la Tesorería del Distrito Federal, no obstante el arrendatario tiene la facultad de registrar el contrato ante esta autoridad administrativa, o, en su defecto, tiene acción para demandar el respectivo registro (artículo 2448-G).

CLASIFICACION.

En cuanto a su clasificación, podemos decir que se trata de un contrato nominado, tomando en consideración que se encuentra especialmente regulado en el Código Civil; bilateral, ya que dá nacimiento a derechos y obligaciones para ambas partes; oneroso, porque impone a las partes en él intervinientes provechos y gravámenes recíprocos; conmutativo, debido a que los provechos y gravámenes son ciertos y conocidos desde la celebración del contrato; consensual en oposición a real, puesto que no requiere la entrega física del inmueble para el perfeccionamiento del contrato, no obstante, cabe señalar que atento a lo dispuesto por los artículos 2426, 2429, 2431, 2432, y 2434 constituye una regla general irrenunciable que el arrendatario no está obligado al pago de la contraprestación de la renta si se encuentra privado del uso o goce del inmueble por causas ajenas a su voluntad; formal, dado que requiere para su validez de su forma escrita; principal; pues existe por sí mismo; de tracto sucesivo, habida cuenta que el pago de las prestaciones se realiza por periodos determinados; que tiene por objeto una finalidad económica, tomando en cuenta que las prestaciones rentísticas se fijan por un precio cierto en dinero; traslativo de uso; considerando que otorga al arrendatario la posesión y no la propiedad del inmueble urbano dado en arrendamiento. (3).

(3) Ob. cit. de AGUILAR CARVAJAL, p.p. 215.

OBLIGACIONES A CARGO.DEL ARRENDADOR.

Para el arrendador, existe la obligación de; otorgar el contrato de arrendamiento por escrito, y registrarlo ante la autoridad administrativa correspondiente (artículos 2448-F y 2448-G); entregar el inmueble con todas sus acciones y en estado de cumplir con el fin de funcionar como habitación (artículo 2412 fracción I 2448-A); conservar el inmueble arrendado en condiciones de habitabilidad durante el tiempo que dure el contrato (artículos 2412 fracción II y 2448-B) y en su caso pagar las mejoras útiles o necesarias, que se efectúen con su consentimiento, o sin él cuando el contrato se rescindiese con responsabilidad para el arrendador (artículos 2416, 2423 y 2424); garantizar el uso goce pacífico durante todo el tiempo que dure la relación (artículos 2412 fracción IV y 2418); respetar la forma del inmueble arrendado, y no interferir en su uso (artículo 2414), salvo en el caso de reparaciones urgentes (artículo 2412 fracción III); no rehusar la garantía que cumple con los requisitos legales (artículo 2448-K); a responder de los daños y perjuicios que se causen por evicción y vicios ocultos (artículos 2412, fracción V, 2417, 2420, 2421, 2431, 2434, 2441, 2493); conceder el derecho del tanto al arrendatario, en ocasión de la venta del inmueble (artículo 2448-J); conceder la prórroga del contrato hasta por dos años, posteriores a su vencimiento, a voluntad del arrendatario (artículo 2448-C) y por último, conceder el derecho de preferencia al arrendatario cuando termine la relación contractual (artículo 2448-I).

Los artículos 2448-F, 2448-G y 2448-K, imponen debe-

res jurídicos, o cargas contractuales, (que no obligaciones), de otorgar el contrato de arrendamiento por escrito, registrarlo ante la autoridad administrativa correspondiente, así como la de no rehusar la garantía -- que cubra los requisitos legales, son comentadas conjuntamente en atención a que se refiere a la celebración del contrato de arrendamiento habitacional, con respecto a la primera de ellas podemos decir que se trata de otro requisito o elemento de validez del contrato, que igualmente produce una causal de nulidad atendiendo a lo dispuesto por los artículos 1833, 2231, 2232, 2234, y 2235 así como 27 del Código de Procedimientos Cíviles, y cuyo incumplimiento no produce sanción alguna, por más -- que sea imputable al arrendador mediante presunción legal aunque si bien existe la posibilidad de nefastas consecuencias jurídicas, que en todo caso no dependen de la relación de arrendamiento en sí, sino de la mala-fé con que se conduzcan las partes.

La segunda de ellas es una obligación de carácter tributario que en nada afecta la relación de arrendamiento, por lo que su incumplimiento no trasciende a la esfera jurídica del arrendatario, pero -- eso sí, el arrendatario tiene derecho de registrar el contrato, o de demandar su registro. La tercera de ellas refiérese a una relación accesoría del arrendamiento, y más que una carga contractual, emula a una norma de tipo moral. (4).

Los artículos 2412 fracción I y 2448-A imponen la obligación de entregar el inmueble con todas sus accesiones y en condiciones de servir como habitación, esta obligación constituye el objeto directo del contrato para el arrendador, y se dividen en dos partes, la --

(4) Ob. cit. de AGUILAR CARVAJAL, p.p. 284.

la primera es entregar el inmueble, en atención a que el contrato se perfecciona con la manifestación de la voluntad de las partes y no por la tradición del uso o goce, así como que por virtud del contrato nace un de recho de posesión derivada, la época de cumplimiento de esta obligación - debe ser la estipulada en el contrato, y a falta de convención, luego de que el arrendador sea requerido de la entrega (artículo 2413), al efecto no se establece el plazo de que el arrendador dispone para dar cumplimiento voluntario luego del requerimiento, pero es claro que constituye una - excepción a la regla general establecida por el artículo 2080 en que el deudor dispone de un término de treinta días para efectuar el cumplimiento voluntario, contados a partir del requerimiento, el incumplimiento de esta obligación acarrea como consecuencia que el arrendatario no se encuentre obligado a satisfacer su obligación de cubrir el precio de arrendamiento (artículo 2426), y si se prolonga por un plazo mayor de dos meses propicia una causal de rescisión, independientemente de que el arrendatario tiene la facultad de demandar el cumplimiento forzoso de esta obligación consiste en que el inmueble dado en arrendamiento se encuentre en condiciones de satisfacer el que haya sido destinado en el contrato, es - decir que se encuentre en aptitud de servir como habitación, esta parte - complementa a la anterior, ya que si bien es cierto que la entrega de la posesión real del inmueble conforma una parte trascendental de la relación, no lo es menos que dicha localidad debe cubrir la necesidad del arrendatario que es el determinante de la manifestación de su voluntad de contraer un arrendamiento habitacional, y su incumplimiento no exime al deudor de efectuar el pago del precio de la renta, sin embargo, si consti

tuye una causal de resolución del contrato e igualmente el arrendatario se encuentra facultado a demandar su cumplimiento forzoso; esta parte de la obligación se encuentra íntimamente relacionada con la recién comentada carga contractual derivada del artículo 2448-A, sin embargo aquí no -- nos encontramos en presencia de un elemento de validez del contrato, y es de hecho inactualizable pues depende del juicio de peritos en la materia, en caso de controversia.

Los artículos 2412 fracción II, III, 2414-B, imponen las obligaciones de conservar el inmueble en condiciones de habitabilidad durante el tiempo que dure el contrato, respetar la forma del inmueble arrendado, y no interferir en su uso, debido a su interrelación serán comentadas conjuntamente.

Evaluando que el contrato de arrendamiento es el tipo de tracto sucesivo, así como que el objeto directo de este convenio para el arrendador lo es el dar el uso o goce de un inmueble para habitación por un tiempo determinado, la obligación de conservar el estado de habitabilidad del inmueble se encuentra vigente por todo el tiempo que dure el arrendamiento, y su actualización tiene algunas peculiaridades, ya que la obligación de conservación no se extingue con la rehabilitación -- del inmueble para el caso de que sufra deterioro, sino que implica la conservación del inmueble en el estado en que se encuentre, es decir, que se respete la forma que tiene en el momento en que se celebra el contrato, dando por supuesto que se encuentre en condiciones de habitabilidad, y -- por ende a no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de habitación del inmueble; hablemos en primer término de la forma de cumplir con la o-

bligación del inmueble a través de la rehabilitación en caso de deterioro; debido al desgaste normal, ocasionados por caso fortuito o fuerza mayor, el inmueble puede sufrir deterioros que resten su calidad de habitabilidad, en ese caso, se actualiza para el arrendador la obligación de realizar las reparaciones necesarias para restablecer la cualidad pérdida, pero para que sea exigible es menester que el arrendatario, por ser quien tiene contacto directo con el inmueble, debe notificar al arrendador de la novedad dañosa, el incumplimiento de esta obligación faculta al arrendatario a demandar su cumplimiento forzoso, o bien para rescindir la relación contractual.

El arrendador se encuentra permanentemente obligado al cumplimiento de la obligación de conservación consistente en omitir variar la forma del inmueble arrendado e interferir en el uso habitacional que se ha convenido, en tanto dure la relación de arrendamiento, es decir, que estas variantes de la obligación compleja son exigibles desde la celebración del contrato y hasta su terminación, su incumplimiento solemne se encuentra permitido excepcionalmente para el caso de que el arrendador realice las reparaciones que le fueron solicitadas por el arrendatario, en esta hipótesis si la perturbación en el uso se prolonga por más de dos meses, produce alternativamente, la facultad de demandar la resolución del contrato, o bien, en caso de que sea parcial, genera el derecho de solicitar la reducción en el precio de la renta, y en caso de ser total, da ocasión a que el arrendatario no cubra el precio de la renta; y en todo caso, la modificación que sufra el inmueble debe ser acorde a las necesidades de las reparaciones necesarias. Pero fuera de es

ta excepción, el incumplimiento otorga al arrendatario, a su elección, las acciones de cumplimiento, o de rescisión de contrato y de daños y perjuicios.

Los artículos 2412 fracción IV y 2418 imponen al arrendador la obligación de garantizar el uso o goce pacífico del inmueble arrendado, por virtud de esta obligación el arrendador debe garantizar al arrendatario contra posibles privaciones de carácter jurídico provenientes de terceros, de las cuales, el arrendatario se encuentra legitimado a hacer frente dado que es titular de derechos posesorios, y por tanto tiene el interés jurídico a que se refiere el artículo 1 del Código de Procedimientos Civiles, el incumplimiento de esta obligación acarrea como consecuencia jurídica el saneamiento por evicción. (5).

Los artículos 2423 y 2424 imponen al arrendador la obligación de pagar las mejoras útiles o necesarias, que se efectúen, con su consentimiento, o sin él cuando el contrato se rescindiese con responsabilidad para el arrendador; cabe distinguir que no se trata de las reparaciones necesarias para la conservación del inmueble, que sólo son reembolsables en dos casos, a saber, cuando se haya convenido así en el contrato, y cuando sean de notoria urgencia en que se actualiza la figura de la gestión de negocios. Estamos en presencia de mejoras que hagan más confortable o útil el inmueble arrendado, que por regla general puede realizar el arrendatario sin autorización del arrendador, salvo pacto en contrario, o que se altere de manera substancial la forma del inmueble o bien se ponga en peligro, pero para que sea exigible la obligación en comento, aún cuando se haya estipulado que las mejoras queden en fa-

(5) ARRELLANO GARCIA, Carlos, "Derecho Procesal Civil", Edit. Porrúa, -- S.A., México, 1981, p.p. 224.

vor de la finca arrendada, es menester que el arrendador otorgue su consentimiento para la realización de mejoras y se obligue al pago o reembolso de los gastos realizados por este concepto, ya sea genéricamente - al momento de la celebración del contrato, o bien en lo particular con respecto de la especie relativa a las mejoras; o que únicamente autorice la realización de mejoras sin que se obligue a su pago y se trate de un contrato por tiempo indefinido sin que el arrendatario haya tenido posibilidad de disfrutar de las mejoras; o bien, que no haya otorgado su consentimiento ni se haya comprometido al pago, si con posterioridad a la realización de las mejoras el contrato se rescinde por causas a él imputables. En caso contrario, el arrendatario tiene la facultad de retirar las mejoras si con ello no se perjudica al inmueble. El incumplimiento de esta obligación solo da derecho a demandar su cumplimiento forzoso.

El artículo 2448-I impone al arrendador las obligaciones de conceder el derecho de preferencia y el derecho del tanto, este último reglamentado en el artículo 2448-J, la primera de las obligaciones mencionadas se encuentra condicionada a que el arrendador, una vez terminada la relación, decida celebrar un nuevo contrato de arrendamiento habitacional, consiste en otorgar preferencia al arrendatario saliente para celebrar un nuevo arrendamiento, en igualdad de circunstancias - que un tercero que pretenda ser arrendatario, sin más requisito que estar al corriente en el pago de la renta, el incumplimiento de esta obligación no produce la nulidad del nuevo arrendamiento celebrado con el tercero, ni produce la acción de cumplimiento forzoso, por lo que única-

mente, genera la acción de daños y perjuicios. (6).

El derecho que nos ocupa es realmente un derecho del tanto cuya violación produce la nulidad de la venta efectuada en su contravención. La novedad en su establecimiento consiste en que, al igual - que otros derechos derivados del arrendamiento, siendo de carácter personal tiene características propias de los derechos reales, por esta obligación que se comenta tiene visos de obligación real, ya que es oponible a terceros, y sin ser inscribible en el Registro Público de la Propiedad constituye una especie de gravamen real en atención a la causal - de nulidad que establece, ya que fué impuesta una obligación a los notarios para evitar la elaboración de escrituras sin que se cumpla el requisito de la notificación al arrendatario; fueron reducidos al mínimo los requisitos para la posesión de este derecho, y es individualmente disfrutable para el caso de existir más de un arrendatario en el inmueble.

El artículo 2448-J establece las reglas para el derecho del tanto que otorga el artículo que antecede, y éstas consisten básicamente en que el arrendador debe dar aviso indubitable al arrendatario para el caso de que desee vender el inmueble materia del arrendamiento, a su vez el arrendatario debe dar un aviso indubitable dentro de los quince días siguientes a aquel en que fue notificado, por el que acepte o rechace la oferta, la compraventa y su escrituración serán nulas de pleno derecho en caso de realizarse en contravención a lo dispuesto en el artículo que se comenta.

El incumplimiento de esta obligación además de producir una acción de nulidad relativa, genera la acción de daños y perjuicios.

(6) Ob. cit. de ARRELLANO GARCIA, p.p. 258.

El artículo 2448-C impone al arrendatario la obligación de prórrogar el contrato de arrendamiento hasta por dos años adicionales al plazo mínimo legal de duración, sin mayor condición que estar al corriente en el pago de la renta, y de acuerdo al criterio sostenido por los tribunales locales y federales en el Distrito Federal, demandar el cumplimiento con anterioridad a que expire el plazo del contrato; la falta de cumplimiento voluntario de esta obligación no produce la acción de nulidad, y en primer término mencionaremos que tampoco genera la acción de cumplimiento forzoso, debido a que esta obligación se actualiza a la terminación del contrato de arrendamiento y, conforme al criterio sostenido por el poder Judicial, no se puede prorrogar lo que no existe, en otro orden de ideas, factores de tipo fáctico hacen inaccesible el cumplimiento forzoso si el arrendatario reintegra la posesión del inmueble al arrendador, ya que la tramitación de un juicio de conocimiento en materia de arrendamiento inmobiliario ordinariamente consume un plazo superior a los dos años de prórroga, y esta debe contabilizarse a partir de que expira el plazo del contrato, por lo que en estas condiciones sólo generaría la acción de daños y perjuicios. Sobre el particular abundaremos al comentar en el capítulo de opinión y crítica de esta sección donde produciremos nuestras estimaciones respecto de la obligación a cargo del arrendador que se comenta y su correlativo derecho para el arrendatario.

En cuanto a la obligación de pagar daños y perjuicios que sufra el arrendatario, el Código establece como regla general que el incumplimiento de las obligaciones genera la obligación de reparar

los daños e indemnizar de los perjuicios, para el caso del arrendamiento habitacional ocurre algo similar, en este aspecto, a lo que ocurre en caso de rescisión, ya que no todo el incumplimiento de obligaciones genera esta obligación, ni los casos establecidos expresamente en el Código son todos en los que procede o nace esta obligación, comentemos en primera instancia los casos expresos.

Los artículos 2412 fracción V, 2417, 2420, 2421, --- 2431, 2434, y 2493, imponen la obligación de satisfacer el pago de los daños y perjuicios que se causen al arrendatario en ocasión de defectos o vicios ocultos del inmueble, falta de oportunidad en las reparaciones, evicción. Los daños (artículo 2108) y perjuicios (artículo 2109) causados, o necesariamente causables, deben ser consecuencia del incumplimiento de la obligación (artículo 2110), para el caso de que el inmueble tenga defectos o vicios ocultos, se incumple la obligación de entregar el inmueble en condiciones de servir como habitación, o en su caso, la obligación de conservación del inmueble, habiendo tenido conocimiento el arrendador de ellos o no, siempre y cuando no sean causados por culpa o negligencia del arrendatario, y de ellos se desprenda una privación parcial o total del uso, o que el inmueble no satisfaga el uso habitacional salvo que el arrendatario haya tenido conocimiento de los defectos del inmueble a la celebración del contrato, independientemente de que se estipule genéricamente que se reciba la finca en el estado en que se encuentre, a menos que dicho estado sea detallado, o bien que el arrendatario sea perito que por razón de su oficio o profesión deba conocer los defectos (artículo 2143) pues quien adquiere una obligación, se obliga a

sus consecuencias, y cumplir con la licitud del objeto es una de ellas.- En caso de la falta de oportunidad en las reparaciones, reflejo del incumplimiento de la obligación de conservación del inmueble, esta obligación tiene como requisito que el arrendatario avise al arrendador de la necesidad de las reparaciones y que éste no las realice oportuna o definitivamente. Dado el supuesto de la evicción (artículo 2119 en relación con los artículos 2446, 2493, 2495, 2914,) el arrendador se encuentra obligado al saneamiento, aunque tomando en consideración la naturaleza del arrendamiento en que no es posible la restitución mutua, éste se concreta al pago de los daños y perjuicios si el arrendador procedió de mala fé, estos supuestos, el arrendador incumple las obligaciones de garantizar el uso del inmueble, o, en su caso, de conservación del inmueble, en esta última variante, la obligación de reparar los daños e indemnizar de los perjuicios sufridos por el arrendatario se puede actualizar durante la vigencia del arrendamiento, es decir, si a causa de la evicción resulta una privación parcial del inmueble.

Sin que se encuentren expresamente regulados por el Código, proceden igualmente las acciones de daños y perjuicios en los términos de lo dispuesto en el artículo 2104 por el incumplimiento de las obligaciones de: entregar el inmueble con todas sus acciones y en estado de cumplir con el fin de funcionar como habitación (artículos 2412 fracción I y 2448-A); conservar el inmueble arrendado en condiciones de habitabilidad durante el tiempo que dure el contrato (artículo 2412 fracción II y 2448-B), y en su caso pagar las mejoras, útiles necesarias que se efectúen, con su consentimiento, o sin él cuando el con-

trato se rescindiese con responsabilidad para el arrendador (artículos-- 2416, 2423 y 2424); a garantizar el uso o goce pacífico durante todo el tiempo que dure la relación (artículos 2412 fracción IV y 2418); respetar la forma del inmueble arrendado, y no interferir en su uso (artículo 2414), salvo en el caso de reparaciones urgentes (artículo 2412 fracción III); conceder el derecho del tanto al arrendatario, en ocasión de la -- venta del inmueble (artículo 2448-J); conceder la prórroga del contrato-- hasta por dos años, posteriores a su vencimiento a voluntad del arrendatario (artículo 2448-C); y por último, conceder el derecho de preferencia al arrendatario cuando termine la relación contractual (artículo --- 2448-I), a cuyo comentario nos remitimos:

En cuanto a la exigibilidad de esta obligación de pagar los daños y perjuicios, podemos mencionar que es preciso que sea una autoridad judicial la que determine en sentencia declarativa la existencia de la obligación y en sentencia condenatoria extirpe al arrendador,-- al pago de ellos; algunas acciones de daños y perjuicios son accesorias-- de otras que son consideradas como principales, como por ejemplo las de rescisión o cumplimiento de contrato, y otras subsisten independientemente y son principales, en todo caso, es necesario acreditar en el juicio-- de conocimiento respectivo los siguientes elementos: La existencia de -- los daños y perjuicios, la causalidad de los mismos en relación con el -- incumplimiento de las obligaciones, y en caso de que la acción de los -- mismos sea ejercitada cuantificándolos, el precio cierto y determinado -- de los daños y perjuicios, en caso contrario, es acreditable en ejecu-- ción de sentencia.

O B L I G A C I O N E S A C A R G O

D E L A R R E N D A T A R I O .

Para el arrendatario, existen las siguientes obligaciones: Pagar el precio de la renta en la forma y tiempo convenidos (24-25 fracción I) desde que se recibe la cosa arrendada hasta que se devuelva al arrendador (artículo 2427); usar el inmueble arrendado para habitación (artículo 2425 fracción III); conservar el inmueble en buen estado y responder de los perjuicios que sufra por su negligencia o por la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios (artículo 2425 fracción II); omitir variar la forma del inmueble arrendado, sin consentimiento del arrendador (artículo 2441); poner en conocimiento del arrendador la necesidad de las reparaciones que requiera el inmueble arrendado, así como avisarle de toda usurpación o novedad dañosa que un tercero haya realizado o que abiertamente prepare en relación con el inmueble arrendado (artículos 2415 y 2419); permitir al arrendador que haga reparaciones en el inmueble arrendado cuando sean urgentes e indispensables (artículos 2412 fracción III, 2415 y 2445); realizar las reparaciones de los deterioros de poca importancia (artículo 2444); devolver el inmueble arrendado al concluir el arrendamiento tal y como lo recibió (artículo 2442).

Los artículos (2425 fracción I y 2427) imponen al arrendatario la obligación de pagar el precio de la renta en la forma y tiempo convenidos, desde que se recibe la cosa arrendada hasta que se devuelve al arrendador; la presente obligación constituye el objeto directo del contrato de arrendamiento para el arrendatario y la satisfacción de él responde a los siguientes cuestionamientos: ¿con qué, cómo, cuándo y dónde se debe pagar la renta?, en respuesta a la primera cuestión, el artículo 2448-D dispone que el precio de la renta deberá estipularse en moneda nacional, en tanto que el numeral 2448-F establece como requi-

sito que deben contener los contratos de arrendamiento habitacional, en su fracción IV, el monto de la renta, lo cual implica que el precio que se pague como contraprestación al uso o goce del inmueble será previamente determinado, y en dinero de curso legal, y para el caso de que se incumpla con la última de las disposiciones citadas, por convenio de las partes, se actualiza una de las pocas causas de nulidad de pleno derecho que contempla nuestra Legislación en materia Civil, ya que conforme a lo establecido por el artículo 2448, dicha convención se tendrá por no puesta, lo cual no afecta la validez del contrato, de conformidad con el principio de conservación de los contratos enunciada por el artículo 2238, por lo que el arrendatario puede en su caso demandar la devolución de los pagos efectuados en exceso sin necesidad de declaración de nulidad de la estipulación de la renta en moneda diferente a la indicada; al segundo cuestionamiento podemos comentar que el precio de la renta debe ser satisfecho puntualmente, ya que el incumplimiento consistente en el pago efectuado fuera de término, si se actualiza reiteradamente, produce acción de rescisión, el plazo dentro del que el demandado puede efectuar el pago sin que se considere que ha habido mora, es el de diez días, contados a partir de que la obligación sea exhibible; por lo que hace a la tercera cualidad del pago de la renta, podemos decir que debe ser efectuado en el plazo convenido, y a falta de convenio, deberá ser satisfecho por meses vencidos (artículos 2089 y 2448-E); al cuarto cuestionamiento responde lo dispuesto por los artículos 2082, 2084, 2427 por los que, salvo pacto en contrario, deberá cubrirse en el domicilio del arrendatario, es decir, en el inmueble arrendado, para acreditar que el arren

datario incurrió en mora, debe el arrendador constatar el requerimiento de pago y la negativa al mismo, cuando el lugar de pago sea el inmueble arrendado. El pago debe hacerse además, al arrendador o su representante (artículo 2073), ya que un pago entregado a un tercero no extingue la obligación, salvo pacto en contrario, o que sea consentido por el arrendador (artículo 2074), además de que un pago parcial no extingue la mora o incumplimiento (artículo 2078); existe una forma de liberarse de la obligación de pago, sin que este se verifique en los términos apuntados, y éste es el ofrecimiento y consignación en pago realizado en los términos de lo dispuesto por los artículos 2097, 2098, 2100 y 2103 así como por los artículos 224 a 234 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, tanto como 216 a 218 de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal. La obligación de pago de la renta, inicia desde el día en que reciba el inmueble objeto de arrendamiento (artículo 2448-E), y termina, salvo pacto en contrario, hasta la entrega de la finca (artículo 2429), pudiendo interrumpirse o modificarse, en caso de que el arrendatario sea privado en forma total o parcial, respectivamente del uso o goce del inmueble (artículos 2431, 2432, 2433 y 2434).

El incumplimiento de esta obligación genera las acciones de rescisión y cumplimiento, forzoso, las cuales, por regla general no son excluyentes, así como la acción de desahucio.

El artículo 2425 en su fracción III impone al arrendatario la obligación de usar del inmueble arrendado para habitación, esta es una obligación compleja que se compone de los siguientes elementos

usar el inmueble, que el uso dado al inmueble sea el habitacional, pasemos a su comentario.

La primera parte de la obligación que se comenta consiste en que el arrendatario debe efectivamente habitar el inmueble, es decir que debe disfrutar del uso o goce del inmueble personalmente, o sea, que el arrendatario no sólo tiene derecho a ocupar el inmueble, sino que es su obligación permanecer real y continuamente en él, y debe hacerlo personalmente, ya que en caso contrario estaría transmitiendo los derechos privados del arrendamiento, lo cual no se encuentra facultado a hacer sino con el consentimiento del arrendador.

La segunda parte de la obligación de usar el inmueble, impone al arrendatario el deber de destinarlo para habitación, lo cual implica en los términos del artículo 16, que el arrendatario tiene la obligación de omitir el uso abusivo del derecho de habitar el inmueble, esta obligación se hace patente para el caso que en el inmueble arrendado se encuentren varios arrendatarios independientes que compartan lugares comunes. El incumplimiento de esta doble obligación, en cualquiera de sus partes, produce la acción de rescisión. (17).

Los artículos 2425 fracción II, 2415, 2441, 2442 y 2444 imponen al arrendatario la obligación de conservar el inmueble esta es también una obligación compleja y se secciona en las siguientes partes: conservar el inmueble en buen estado y responder de los perjuicios que sufra por su negligencia o por la de sus familiares, sirvientes o su arrendatarios; realizar las reparaciones de los deterioros de poca importancia; y omitir variar la forma del inmueble arrendado, sin consenti

(7) Ob., cit. de «AGUILAR CARVAJAL» p.p. 254.

miento del arrendador; procedamos al comentario de ellas.

La primera parte de esta obligación es la de la conservación del inmueble consistente en subsanar los deterioros que sufra la finca arrendada, esta obligación no se opone a la correlativa a cargo del arrendador, ni la suple en forma alguna, ya que la presente se refiere a las reparaciones menores, o bien mayores que haya necesidad de efectuar por culpa del arrendatario, o quienes habitan la finca arrendada o que sucedan por la negligencia del arrendatario, al no cumplir con los artículos 2415 y 2419 que imponen al arrendatario la obligación de poner en conocimiento del arrendador la necesidad de las reparaciones que requiera el inmueble arrendado, así como avisarle de toda usurpación o novedad dañosa que un tercero haya realizado o que abiertamente prepare en relación con el inmueble arrendado. El incumplimiento de esta parte de la obligación de conservación produce la acción de daños y perjuicios.- (8).

Los artículos 2412 fracción III, y 2445 imponen al arrendatario la obligación de permitir al arrendador que haga reparaciones en el inmueble arrendado cuando sean urgentes e indispensables, esta obligación es complementaria a la obligación de conservación del inmueble, ya que después de que el arrendatario de el aviso oportuno de la necesidad de efectuar reparaciones al inmueble, debe permitir que el arrendador efectúe reparaciones, aún cuando implique la privación del inmueble, el incumplimiento de esta obligación no se encuentra prevista en el Código, sin embargo, en nuestro concepto, produce la acción de rescisión del contrato, considerando que la falta de cumplimiento de la obligación

(8) GAUDEMET, Eugene, "Teoría General de las Obligaciones", Traducido -- por Pablo Macedo, Edit. Porrúa, S.A., 2a. edición, México, 1984, p.p. 124.

a cargo del arrendador de efectuar las reparaciones faculta al arrendatario a rescindir el contrato unilateralmente, inclusive sin que medie declaración judicial, así como también la acción de daños y perjuicios.

La otra parte de la obligación que se comenta, consiste en conservar el inmueble en el estado en que se encuentra, es decir, no variar la forma del inmueble arrendado, al comentar la obligación a cargo del arrendador de reembolsar las mejoras efectuadas al inmueble hicimos notar que la regla general es en el sentido de que el arrendatario tiene la facultad de realizar todo tipo de mejoras que hagan más confortable su estancia en el inmueble, aún sin el consentimiento del arrendador, ahora bien, la obligación que se comenta constituye la limitación de esta regla general, ya que no se puede variar la forma del inmueble sin el consentimiento del arrendador, no existe un criterio definido para determinar hasta que grado las mejoras que se encuentran facultado el arrendatario a realizar pueden variar la forma del inmueble sin que se considere violada la obligación que se comenta, por lo que queda a cargo de las autoridades judiciales el determinar la gravedad de la alteración que se produzca en cada caso concreto, pues resulta evidente que sustituir los cristales de las ventanas por algunos de mejor calidad, es una mejora por la que se modifica el inmueble sin que se incumpla con esta obligación, así como notorio es que se transgrede, si la mejora consiste en aumentar el número de las habitaciones, sin embargo podemos mencionar que las modificaciones que entrañen peligro respecto de la estructura del inmueble constituyen una violación de esta obligación. El incumplimiento de la obligación que se comenta, da origen a una ac-

ción peculiar de cumplimiento forzoso consistente en que el arrendatario devuelva al inmueble la forma que tenía al celebrar el contrato, así como la acción de daños y perjuicios.

El artículo 2442 impone al arrendatario la obligación de devolver el inmueble arrendado, al concluir el arrendamiento, la obligación que nos ocupa tiene una gran trascendencia en las relaciones - adjetivas derivadas del arrendamiento habitacional, en la actualidad, en efecto, ya que la mayoría de las controversias en materia de finca urbana destinada a habitación se refieren a la declaración de la terminación del contrato de arrendamiento por causa de la expiración del plazo pactado en el contrato, o bien del plazo de desocupación a que se refiere el artículo 2487; ya que se trata de la obligación a cargo del arrendatario que se incumple con mayor frecuencia, en nuestro concepto con frecuencia alarmante, generando las acciones de cumplimiento forzoso y de daños y - perjuicios, con la peculiaridad de que el juicio de conocimiento por el que se hace efectiva, invariablemente tiene una duración superior de un año, y en ocasiones se prolonga indefinidamente por periodos de diez --- años o más, prorrogando el contrato de arrendamiento injustamente, en el Código de Procedimientos Civiles anterior al que nos rige, por el incumplimiento de esta obligación procedía el ejercicio de la acción de desahucio, misma que fué considerada inconstitucional por la Suprema Corte de Justicia de la Nación por transgredir la garantía constitucional de seguridad jurídica prevista por el artículo 14, como consecuencia de los abusos por parte de los arrendadores en su ejercicio, el Código Procesalvigente suprimió el incumplimiento de la obligación que nos ocupa como -

causal de desahucio, sin embargo, remitió el cumplimiento forzoso de la obligación de restitución del inmueble arrendado a un juicio de conocimiento ordinario, y posteriormente, en 1984, a un procedimiento especial de controversia de arrendamiento habitacional, que en su aplicación pierde su especialidad, durando en su substanciación, en la mayoría de los casos, más que un procedimiento ordinario. (9).

(9) Ob. cit. de GAUDEMET, Eugene, p.p. 238.

C A P I T U L O S E G U N D O .

Terminación de los Contratos de Arrendamiento
de Fincas Urbanas destinadas a la Habitación,
en el Distrito Federal.

El contenido del presente capítulo segundo, expone-- las diversas figuras jurídicas existentes en nuestro Código Civil, para-- dar por terminada una relación contractual derivada de un arrendamiento-- habitacional, dentro del marco jurídico vigente.

P O R E X P I R A R E L P L A Z O .

La terminación del plazo es la forma normal de termi-- nar las relaciones derivadas de un contrato de arrendamiento habitacional y de cualquier arrendamiento en general, debido a que por definición la - transferencia del uso o goce que deriva del arrendamiento, es tan sólo de forma temporal, en el arrendamiento habitacional.(10).

Hablemos en primer término de lo que es el plazo de los contratos de arrendamiento, conforme a lo establecido por el artículo 1953, el término constituye una modalidad de las obligaciones a través de la cual las partes señalan para el cumplimiento de una obligación un día-- cierto; existen algunas peculiaridades respecto de la modalidad de las -- obligaciones contenidas en el contrato consistente en el término que se - estipula en forma de plazo, como lo son las prórrogas legales del plazo - del arrendamiento, la llamada prórroga " voluntaria " por dos años, lla-- mada así porque depende de la voluntad del arrendatario, y la tácita re-- conducción. Existen igualmente dos modalidades de plazos para los con-- tratos de arrendamientos habitacionales, los determinados y los inde-----

(10) Ob. cit. de ARRELLANO GARCIA, p.p. 428.

terminados, y dos tipos de plazos, los legales y los convencionales.

Analicemos la terminación por extinción del plazo de los contratos por tiempo determinado. A causa de la finalización del plazo, según lo dispuesto por el artículo 2484, los arrendamientos que ahora nos ocupan terminan el día prefijado sin necesidad de desahucio, sin embargo, la terminación de los contratos en comento no opera de pleno derecho, es decir que la exigibilidad de la obligación de desocupación se encuentra supeditada hasta el momento en que ha de ser pronunciada por una autoridad judicial, con el objeto de no incurrir en la violación de la garantía constitucional consagrada en el artículo 14 de nuestro ordenamiento fundamental, por lo que nadie puede ser privado de un derecho sin que medie juicio en el que sea previamente oído y vencido.

Por esta razón el arrendador debe concurrir a los tribunales a solicitar la declaración de la terminación del contrato de arrendamiento habitacional en un periodo no mayor de diez días contados a partir del día fijado para la terminación del contrato, en juicio de conocimiento y en la vía especial de controversia en materia de finca urbana destinada a la habitación, so pena de que opere la tácita reconducción, con sus consecuencias jurídicas, o bien después de transcurrido el lapso de dos meses contados a partir de la notificación al arrendatario de la voluntad del arrendador de dar por concluida la relación de arrendamiento por tiempo indeterminado.(11).

Hemos mencionado que existe una variante del plazo del contrato de arrendamiento celebrado por tiempo determinado, consis--

(11) BRISEÑO SIERRA, Humberto, "El Juicio Ordinario Civil", Edit. Trillas, 2a. edición, México, 1986, 427.

ente en la prórroga legal del contrato conocida como prórroga voluntaria por depender de la voluntad del arrendatario, procedamos al análisis de este derecho de prórroga.

La variante del plazo de los contratos de arrendamiento habitacional celebrados por tiempo determinado, o en su caso por tiempo indeterminado, es la prórroga del plazo del contrato hasta por dos años, que por disposición de la ley tiene derecho a disfrutar el arrendatario (artículo 244B-C). Hemos dicho que el plazo de los contratos de arrendamiento habitacional tiene elementos distintivos, como lo es que existe la fijación legal de un plazo mínimo y uno máximo, así como que el plazo mínimo legal, estipulado voluntariamente como obligatorio para ambas partes se ve adicionado por voluntad de la ley en dos años más obligatorios para el arrendador y voluntarios para el arrendatario, de igual forma ha sido comentado que el único requisito sustantivo para el goce de esta prórroga es estar al corriente en el pago de la renta, y que el incumplimiento del arrendador de esta obligación solamente da derecho a la reparación de los daños e indemnización de los perjuicios sufridos por el arrendatario, sin embargo, también se ha dicho que por el incumplimiento de la obligación a cargo del arrendatario de entregar el inmueble se genera la acción de cumplimiento así como la de daños y perjuicios. Comentaremos ahora de la actualización en la práctica forense de este derecho de prórroga de contrato, al efecto es de comentarse que existe un requisito de carácter adjetivo para el goce de este derecho, el que se ejercite durante la vigencia del contrato, además de algunos criterios peculiares para el ejercicio de este derecho, de los cua

les discrepamos, como el que solamente proceda para los contratos realizados por tiempo determinado; su ejercicio requiera de juicio de conocimiento; no pueda ser opuesto como excepción; etc.

En primer lugar la prórroga del contrato solamente procede en aquellos contratos que se hayan pactado por tiempo determinado, es decir, no procede en aquellos contratos que fueron pactados por tiempo indeterminado, y por extensión, si sobre un contrato que fue pactado por un plazo cierto opera la tácita reconducción tampoco procede el derecho de prórroga, por lo que solamente procede este derecho durante la vigencia del plazo determinado.(12).

Hablaremos ahora de la terminación por extinción del plazo de los contratos de arrendamiento realizados por tiempo indeterminado, o de aquellos que por virtud de la ley adquieren esta variante.

Puede pactarse legalmente que los contratos de arrendamiento habitacional sean por tiempo indeterminado, siempre y cuando sea mayor de un año (artículo 244B-C), y menor de diez años (artículo 239B), además, puede ser que un contrato por tiempo definido adquiera esta variante si opera sobre él la figura de la tácita reconducción, esta figura jurídica no es otra cosa que la prórroga legal, por tiempo indeterminado, del contrato, que se actualiza cuando una vez que ha fenecido el plazo del contrato, o la prórroga de éste, si la hubo, continúa el arrendatario en el uso o goce del inmueble arrendado sin oposición del arrendador, pagando la renta correspondiente (artículos 2487 en relación con el 2486).

Para estos casos, el procedimiento es el siguiente:-

(12) Ob. cit. de BRISEÑO SIERRA, p.p. 524.

dado que el arrendamiento por tiempo indeterminado concluye a voluntad - de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso que dé a la otra - parte en forma indubitante con dos meses de anticipación (artículo 2478) parece que efectivamente el contrato termina en ese momento, es decir, - dos meses después de que se ha dado el aviso en forma indubitante, sin - embargo, debemos recordar que la terminación del contrato debe ser decla - rada por autoridad judicial, por ello el arrendador debe concurrir a los - tribunales a solicitar la declaración judicial de que efectivamente ha - terminado el contrato, acompañando a su demanda la notificación indubita - ble, que para los efectos de esta instancia, es recomendable que dicha - notificación sea realizada por, o ante, fedatario público, aunque no --- obligatorio.

P O R R E S C I S I O N .

La rescisión del acto jurídico, es otra forma de dar por terminado el contrato de arrendamiento habitacional, procedamos ahora a su análisis:

La forma de dar por terminado el contrato de arrendamiento habitacional a través de la rescisión de las obligaciones que de él se desprenden, tiene dos variantes, a saber, las que necesitan declaración judicial para su procedencia, y las que no requieren de esta formalidad judicial; por ser las primeras la regla general, nos ocuparemos de ellas en primer término.

La regla general para resolver las obligaciones derivadas de los contratos de arrendamiento habitacional es que procedan por declaración judicial, conforme con lo dispuesto por el artículo 1949 que

establece que la facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas para el caso de que uno de los obligados no cumpliera lo que le incumbe, al efecto, el Código expresamente prevee los casos en que las partes pueden solicitar la resolución del contrato, y éstos son los siguientes: para el arrendador, cuando el arrendatario no cumpla con el pago de la renta en los términos convenidos; cuando el arrendatario usare el inmueble arrendado en forma diversa a la de habitación; cuando el arrendatario subarriende el inmueble sin consentimiento del arrendador (artículo 2489); cuando el arrendatario, sin consentimiento realice excavaciones en busca de tesoros (artículo 882). Para el arrendatario, cuando se vea privado por un plazo mayor de dos meses del inmueble arrendado por causa de reparaciones, por caso fortuito, fuerza mayor, o por evicción; cuando el arrendador se oponga sin motivo justificado al subarrendamiento.(13).

Es destacable que éstas no son las únicas causas de resolución de los contratos de arrendamiento inmobiliario habitacional, dado que conforme al citado artículo 1949, la rescisión procede por el incumplimiento de las obligaciones contraídas; así como también que no todo incumplimiento produce una causa de rescisión, debemos tener presente que las obligaciones de cuyo incumplimiento se trata en el Código, son aquellas denominadas como legales, es decir, impuestas por la legislación, sin embargo, existe la posibilidad de contraer una múltiple gama de obligaciones adicionales a éstas, y que su incumplimiento puede producir una causa de resolución del contrato, independientemente del pacto promisorio expreso que libremente puede estipularse, y del cual nos ocupa

(13) Ob. cit. de BRISEÑO SIERRA, p.p. 684.

remos líneas adelante, en todo caso, salta a la vista que para que se actualice una causal de rescisión, el incumplimiento de obligaciones de que se trate debe ser grave, por lo cual debe ser valorado cuidadosamente, por el legislador o en su caso por el juzgador.

Debido a que las obligaciones a cargo de las partes han sido comentadas con anterioridad, es obvio de repeticiones que consideramos innecesarias, nos limitaremos a enunciar en forma breve cuales son las causales de resolución del contrato, remitiéndonos al apartado correspondiente para el esclarecimiento del cumplimiento de las obligaciones de las partes. En lo tocante a las obligaciones a cargo del arrendador, el incumplimiento de las siguientes pueden ser causales de rescisión.

Los artículos 2431, 2432, 2434 y 2445 en relación con el 2490, establecen como causa de rescisión imputable al arrendador, la privación total o parcial del inmueble arrendado por un plazo mayor de dos meses, es decir, el incumplimiento de las obligaciones de entregar el inmueble, de no interferir en su uso y/o de garantizar el uso o goce pacífico del inmueble; esta causal de rescisión es optativa para el arrendatario, quien puede solicitar alternativamente, la disminución en el precio de la renta para el caso de que la privación sea parcial, y para el caso de que sea total tiene el derecho de no pagar el precio de la renta en tanto dure la privación, además de ocupar el inmueble continuando en el uso o goce, una vez que cese la causa de la privación, pagando la misma renta hasta que termine el contrato (artículo 2491)(14).

El artículo 2492 establece como causa de rescisión -

(14) Ob. cit. de BRISEÑO SIERRA, p.p. 789.

imputable al arrendador, el hecho de que se oponga, sin motivo fundado, al subarriendo que con derecho pretenda hacer el arrendatario, es decir, que una vez concedida la autorización para celebrar subarriendos en general, o unsubarriendo en particular, se oponga a su celebración sin que medie motivo fundado, con lo que haría al arrendatario responsable solidario del cumplimiento del contrato por parte del arrendatario sustituto, o subarrendatario, lo cual es contrario al espíritu de la ley, ya -- que se equipara a una cesión de derechos al considerar al subarrendatario subrogado de todos los derechos derivados del arrendamiento (artículo 2482).

Por lo que hace al incumplimiento de las obligaciones a cargo del arrendatario que pueden producir una causal de resolución del contrato, éstas son las siguientes.

Los artículos 2425 fracción I y 2427 imponen al arrendatario la obligación de pagar el precio de la renta en la forma y tiempo convenidos, desde que se recibe la cosa arrendada hasta que se devuelva al arrendador. El incumplimiento de esta obligación genera las acciones de rescisión y cumplimiento forzoso, las cuales, por regla general no son excluyentes, así como la acción de desahucio.

El artículo 2425 en su fracción III impone al arrendatario la obligación de usar el inmueble arrendado para habitación, esta es una obligación compleja que se compone de los siguientes elementos usar el inmueble, que el uso dado al inmueble sea el habitacional. El incumplimiento de esta doble obligación, en cualquiera de sus partes, produce la acción de rescisión. (15).

(15) Ob. cit. de BRISEÑO SIERRA, p.p. 834.

Los artículos 2425 fracción II, 2415, 2441, 2442 y - 2444, imponen al arrendatario la obligación de conservar el inmueble, esta es también una obligación compleja y se secciona en las siguientes -- partes; conservar el inmueble en buen estado y responder de los perjuicios que sufra por su negligencia o por la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios; realizar las reparaciones de los deterioros de poca importancia; y omitir variar la forma del inmueble arrendado, sin consentimiento del arrendador; de las cuales son causales de rescisión, el incumplimiento de las obligaciones de variar la forma del inmueble, no permitir las reparaciones urgentes o necesarias, que constituyen negligencia del arrendatario, para efectos del pago de daños y perjuicios.

Comentemos ahora la segunda variante de la rescisión del contrato de arrendamiento, es decir, la que procede sin que para ello sea necesaria una declaración judicial. La regla general para que opere entre las partes esta clase de resolución de las obligaciones es establecido por convenio entre ellas y recibe el nombre de pacto comisorio.

Para que sea válido el pacto comisorio, es menester que las partes lo estipulen expresamente en el contrato, por lo que recibe también el nombre de cláusula resolutive expresa, esta convención no puede ser interpretada en el sentido de las demás cláusulas del contrato ni deducida de la intención de los contratantes, ya que en ese sentido es la resolución de las obligaciones por pacto comisorio tácito a que se refiere el artículo 1949 al que nos hemos referido. (16).

Otra forma de dar por resueltas las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento habitacional unilateralmente, es -

(16) Ob. cit. de AGUILAR CARVAJAL, p.p. 235.

prevista por el artículo 2416 para el caso de que el arrendador no realice oportunamente las reparaciones urgentes o necesarias que requiera el inmueble arrendado, previo aviso por parte del arrendatario de la necesidad de las reparaciones, ya que el numeral en cita establece la facultad de acudir a los tribunales a requerir el cumplimiento forzoso, o bien rescindir el contrato.

P O R C O N V E N I O E X P R E S O .

El artículo 2483 en su fracción II establece como forma de terminación del contrato de arrendamiento, el convenio expreso-celebrado por ambas partes, conforme a lo previsto por el artículo 1792- en relación con el 1793 interpretado a contrario sensu, el convenio es-- una forma de extinguir las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento habitacional, el cual debe ser cumplir con la forma escrita, y ser celebrado por las mismas partes que celebraron el contrato original, o en caso contrario, las partes que lo celebren deben estar debidamente-legitimadas para su celebración, siendo válidos los comentarios hechos - respecto de los elementos formales hechos con anterioridad con respecto del contrato de arrendamiento original, existe sin embargo una limitante para el cumplimiento forzoso de este convenio, y es que sólo se puede pedir su ejecución mediante juicio de conocimiento, en un procedimiento de controversia en materia de finca urbana destinada a la habitación si no fue celebrado ante fedatario público, en el que se debe acreditar su existencia, con el consiguiente embarazo del tiempo para su tramitación - ya que procede el juicio ejecutivo civil únicamente para títulos que --- traigan aparejada ejecución y traen aparejada ejecución para el caso que

nos ocupa, los instrumentos públicos - léase convenios celebrados ante fedatario público-, o los convenios celebrados en el curso de un procedimiento judicial-cuando el convenio se celebra para dar por concluido un juicio de arrendamiento-, o bien cualquier documento privado -convenio - después de reconocido por quien lo hizo o lo mandó extender (artículo 443 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal), por lo que podemos decir que para que un convenio por el que se termina un contrato de arrendamiento sea efectivamente válido y exigible a las partes por vía ejecutiva civil, se requiere que sea celebrado ante fedatario público, pues actualmente carece de congruencia que un arrendatario que incumpla con un convenio de esta naturaleza lo reconozca expresamente en un procedimiento de medios preparatorios a juicio ejecutivo civil- que se promueva en los términos del capítulo I del título quinto en relación con la fracción IV del artículo 443 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, considerando la falta de honestidad tanto social como profesional que desgraciadamente impera en el ámbito profesional en materia de arrendamiento inmobiliario.

P O R P E R D I D A O D E S T R U C C I O N .
D E L I N M U E B L E .

El artículo 2483 en su fracción VI prevee como causa de terminación del arrendamiento, la pérdida o destrucción del inmueble da do en arrendamiento, esta causa de terminación de la relación contractual implica la pérdida total del inmueble materia del arrendamiento, y se explica por sí misma, ya que el objeto directo del contrato es la obligación de dar, o sea, el goce o uso que debe el arrendador transferir al arrendatario, y si el objeto indirecto del contrato deja de exis-

tir, el contrato carece de materia, así es, y en todo caso es de comen--
tarse que la pérdida a que se refiere esta causa de terminación difiere--
de la pérdida total, temporal a que se refiere el artículo 2431, ya que--
este supone que no obstante ser total la pérdida del inmueble, es posi--
ble efectuar su rehabilitación en un período que sea menor al plazo del--
arrendamiento, a efecto de que al cesar la causa de privación pueda el a--
rrendatario continuar en el uso o goce del inmueble, en tanto que el ca--
so que nos ocupa implica que la pérdida sea más o menos permanente de mo--
do que el inmueble no pueda ser rehabilitado antes de que concluya el --
plazo del arrendamiento.

P O R E X P R O P I A C I O N D E L
I N M U E B L E .

El artículo 2483 en su fracción VII establece la ter--
minación del arrendamiento por expropiación del inmueble, es decir, que--
si el inmueble materia del arrendamiento es expropiado por el Ejecutivo--
Federal através del Departamento del Distrito Federal (artículo 27 de la
Constitución de los Estados Unidos Mexicanos en relación con el artículo
3 de la Ley de Expropiación), por causa de utilidad pública (artículo 1--
de la Ley de Expropiación) termina el arrendamiento (artículo 2410), en
este caso tanto, tanto arrendador como arrendatario tienen derecho a ser
indemnizados (artículo 2410 en relación con los artículos 10, 19 y 20 de
la Ley de Expropiación), siempre que el contrato de arrendamiento se en--
cuentre registrado en la Tesorería del Distrito federal, en caso contra--
rio, el arrendador será responsable de los daños y perjuicios que sufra--
el arrendatario por su omisión, (artículo 244B-F).

El Arrendatario se encuentra legitimado para promover el juicio correspondiente para la revalidación del monto de la indemnización en los términos de los artículos 11 al 17 de la Ley de Expropiación.

P O R C O N F U S I O N .

El artículo 2483 en su fracción V establece la terminación del arrendamiento por confusión, lo cual supone que el arrendatario, su cónyuge si es el régimen patrimonial de sociedad conyugal el que rige sus relaciones matrimoniales, o aquellos sobre los que ejerza la patria potestad, adquieran los derechos reales de propiedad, usufructo, habitación, o el derecho personal de comodato, sobre el inmueble arrendado con posterioridad al contrato de arrendamiento.(17).

P O R E V I C C I O N .

El artículo 2483 en su fracción octava establece la terminación del arrendamiento por evicción del inmueble, la actualización de esta hipótesis requiere que el arrendatario sea desposeído del inmueble arrendado por virtud de sentencia ejecutoriada (artículo 2119), y para ello es menester que el arrendatario sea llamado a juicio como tercero a efecto de que le pare perjuicio la sentencia del juicio natural (artículo 14 de la Constitución de los Estados Unidos Mexicanos en relación con el artículo 93 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal), o bien que comparezca voluntariamente al juicio para constituirse en coadyuvante del arrendador (artículo 655 y 656 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal), y en caso de ser el arrendatario el demandado en el juicio, debe denunciar el negocio al-

(17) PALLARES Eduardo, "Derecho Procesal Civil", Edit. Porrúa, S.A., - 10a. edición, México, 1983, 265.

arrendador (artículo 657 del Código de procedimientos Civiles para el - Distrito Federal). Los casos en que el arrendatario puede ser privado de la posesión del inmueble por causa de evicción son los siguientes: cuando el contrato de arrendamiento haya sido celebrado dentro de los sesenta días anteriores al embargo practicado sobre el inmueble arrendado, y este es rematado en pública almoneda (artículo 2495), lo cual es una regla excepcional, ya que, en primer término, por regla general, el cambio de propietario no extingue el arrendamiento (artículo 2409), y por otra parte, no se requiere que el arrendatario sea oído y vencido en juicio, - por considerarse causahabiente del arrendador. Que el arrendador haya da do en arrendamiento en dos ocasiones, a dos diferentes arrendatarios, pa ra que en el mismo plazo tengan el uso o goce del inmueble, y sea el a-- rrendatario segundo en tiempo quien tenga la posesión del inmueble (artí culo 2446). Que el arrendador haya sido indebidamente representado al ce lebrar el contrato de arrendamiento (artículos 2557 y 2561), sea copro-- pietario y los demás copropietarios no hayan autorizado el arrendamien to (artículo 2403), sea usufructuario y se extinga el usufructo (artícu los 1002 y 1048). Que el arrendador sufra la evicción por el ejercicio - de una acción de nulidad absoluta, ya que la nulidad relativa siempre -- permite que los actos jurídicos surtan sus efectos (artículos 2226 y 22- 27).

P O R N U L I D A D .

El artículo 2483 en su fracción III establece la ter minación del arrendamiento por nulidad, es de destacarse que la inefica cia jurídica, para el caso que nos ocupa, puede incidir en el acto jurí-

dico en su conjunto, o en determinadas estipulaciones, la ineficacia de aquél produce la ineficacia de éstas, pero sólo en algunos casos la nulidad de las estipulaciones produce la nulidad del contrato de arrendamiento habitacional, en atención del principio de conservación de los -- contratos enunciado por el artículo 2238.

La ley, establece una triple división para el caso de las ineficacias jurídicas, estableciendo la inexistencia para el caso de que no se cumplan los elementos esenciales del contrato, nulidad absoluta y nulidad relativa para el caso de que sean los elementos formales los -- que no sean satisfechos, dependiendo de la prescriptibilidad, confirmabilidad, y legitimación para su ejercicio.

Tomando en consideración que las relaciones jurídicas en materia de arrendamiento de finca urbana destinada a la habitación son de orden público e interés social (artículo 244B), podría suponerse que las nulidades que se produzcan en esta materia deben ser absolutas, e incluso de pleno derecho, en atención a lo previsto por el artículo 8 en relación con el 244B, sin embargo, esto es rara vez cierto, si tomamos en cuenta que las ineficacias tienen en el Código un tratamiento particular para cada situación, y de las hipótesis previstas, por regla general no se desprende estas clases de ineficacia. (18).

Sentado lo anterior, procedamos a la enunciación de las ineficacias que produce la frustración del contrato de arrendamiento que no su terminación, ya que el vicio que genera una ineficacia viene de origen, así como que el efecto de la declaración de la ineficacia es retroactivo.

(18) Ob. cit. de PALLARES, p.p. 421.

Ineficacia por falta de consentimiento, se actualiza cuando las partes carecen de capacidad de ejercicio, o no se encuentran legitimadas para la celebración del contrato, esta acción de ineficacia que frustra el contrato, es de carácter relativo, ya que el acto es confirmable y la acción de ineficacia es prescriptible.

Ineficacia por vicios en la manifestación del consentimiento, se actualiza cuando el factor determinante de la voluntad es obtenido a causa del error, dolo, mala fe, violencia o lesión, esta acción de ineficacia que frustra el contrato, es de carácter relativo, ya que el acto es confirmable y la acción de ineficacia es prescriptible.

Ineficacia por ilicitud en el objeto, se actualiza cuando el arrendador da el uso o goce del inmueble en una zona que por virtud de la legislación administrativa se encuentra prohibido el uso habitacional, esta acción de ineficacia es de carácter absoluto.(19).

(19) Ob. cit. de PALLARES, p.p. 582.

CAPITULO TERCERO.

Exposición de motivos y Debate de la Cámara de Diputados, respecto de las Reformas a las Disposiciones Legales, en el año de 1984.

Para poder comprender con mayor claridad las Reformas Legislativas, acaecidas en el año de 1984, trataremos de exponer en el presente capítulo, el proceso previo a su aprobación por parte de la Cámara de Diputados; el cual se integra por las diversas causas y motivos expuestos por los distintos Diputados desde los ámbitos sociales y económicos, y así lograr el total consenso del Pleno de la Cámara de Diputados, por las razones aducidas en la misma, dando como etapa final, la aprobación de las diversas Iniciativas de Ley que le son presentadas.

Iniciaremos con la Exposición de Motivos presentada por los Diputados representantes de los Diversos Partidos Políticos que integran a la Cámara de Diputados; continuando con las Disposiciones Legales reformadas del Código Civil, para poder entender más eficazmente su nueva creación; y para finalizar se contemplará la discusión suscitada en el Pleno de la Cámara para su total aprobación.

EXPOSICION DE MOTIVOS.

El día 17 de diciembre de 1984, ante el Pleno de la Cámara de Diputados, se dió lectura al Informe rendido por la Comisión Especial sobre Inmuebles en Arrendamiento. Esta Comisión se constituyó por acuerdo del Pleno de la Cámara de Diputados, el 23 de diciembre de 1983, como consecuencia de la proposición que formuló la comisión Legislativa del Distrito Federal.

La Comisión se integró con representantes de todos - los grupos parlamentarios que concurren al Pleno de la Cámara de Diputados. La Comisión inició formalmente sus labores el seis de Enero del año de 1984, y procedió a analizar las nueve iniciativas presentadas, en relación con la materia inquilinaria, pendientes de dictaminar. Las iniciativas a estudio, fueron las siguientes:

A).- "Proyecto de iniciativa de Ley de Defensa del - Inquilino" formulado por la fracción parlamentaria del Partido Popular - Socialista, presentada ante Pleno de la Cámara de Diputados en la Sesión del siete de Noviembre de 1978.

B).- "Ley de Arrendamiento de Inmuebles para el Distrito Federal" formulada por la fracción Parlamentaria del Partido Auténtico de la Revolución Mexicana, presentada al Pleno de la Cámara en la - Sesión de 24 de Septiembre de 1981.

C).- "Ley de la Vivienda Popular e Inquilinato para el Distrito Federal" formulada por el Diputado Juan Ugarte Cortés, presentada en el pleno de la Cámara el 22 de Septiembre de 1981.

D).- "Iniciativa de Ley Para Crear, Reformar, Adicionar y derogar Diversos artículos de los Códigos Civil y de Procedimientos Cíviles para el Distrito Federal y Federal de Procedimientos Cíviles; de las Leyes Federales de Protección al Consumidor y la de Hacienda del Distrito Federal con relación al arrendamiento de inmuebles para la vivienda familiar y el arrendamiento de bienes muebles en general" formulada por diversos Diputados del Partido Revolucionario Institucional, -- presentada al pleno de la Cámara el 14 de Diciembre de 1981.

E). - "Iniciativa de Ley para Derogar el Decreto del Ejecutivo Federal de 24 de Diciembre de 1948 que prórroga por ministerio de ley y por tiempo indefinido los contratos de arrendamiento", formulada por el Diputado Miguel Angel Campero, presentada al Pleno de la Cámara el 23 de Diciembre de 1981.

F).- "Iniciativa de Reformas al Título Sexto del Código Civil y Adición del Capítulo Décimo" formulada por la fracción parlamentaria del Partido Socialista de los Trabajadores, presentada al Pleno de la Cámara el día 9 de Noviembre de 1982.

G).- "Iniciativa de Reformas al artículo 2399 del Código Civil para el Distrito Federal" formulada por el Diputado Alberto Salgado Salgado, presentada ante la Comisión Permanente el 16 de Febrero de 1983.

H).- "Iniciativa de Decreto de Prórroga en la Vigencia de Contratos de Arrendamiento" formulada por el Diputado Héctor Ramírez Cuéllar del Partido Popular Socialista presentada ante la Comisión permanente el 27 de Abril de 1983.

I).- "Iniciativa de Ley Federal para controlar el precio de las rentas de los inmuebles destinados a habitación, Iniciativa de Reformas y Adiciones al Título VI del Código Civil e Iniciativa de Reformas a los artículos 202 y 489 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal" formulada por la fracción parlamentaria del Partido Socialista Unificado de México, presentada ante la Gran Comisión el 20 de Julio de 1983.

El 6 de Marzo, la Comisión recibió la visita del se-

cretario de Desarrollo Urbano y Ecología, quien explicó el Programa Nacional de Vivienda y respondió las interrogantes que le fuerón formuladas por los diferentes grupos parlamentarios.

La Comisión acordó celebrar reuniones de trabajo con diversos organismos relacionados con la materia de vivienda para arrendamiento como la Confederación Nacional de Inquilinos y Colonos, Cámara de Propietarios de Inmuebles del Distrito Federal, A.C., Barra Mexicana del Colegio de Abogados, Instituto de Investigaciones Jurídicas de la U.N.A.M., Cámara Nacional de comercio de la Ciudad de México, etc. Para tal efecto determinó solicitar, que los participantes presentaran por escrito sus puntos de vista en relación con el siguiente temario:

- Proposiciones específicas para la regulación del precio de la vivienda en arrendamiento, renta inicial e incrementos.
- Proposiciones específicas para la regulación jurídica entre arrendador y arrendatario de la vivienda en arrendamiento.
- Participación del Estado en la oferta de vivienda en arrendamiento.
- Relación de los organismos financieros estatales y el crédito para la vivienda en arrendamiento.
- Proposiciones para la transformación de vivienda arrendada en vivienda propia.
- Proposiciones para incrementar la oferta de vivienda en arrendamiento.
- Proposiciones relativas a la vivienda en arrendamiento sujeta a rentas congeladas, subarrendamiento.

- Participación de la Procuraduría Federal de la Defensa del Consumidor para la ágil conciliación de las diferencias entre arrendador y arrendatario.

Las conclusiones obtenidas después de haber analizado las aportaciones de cada uno de dichos organismos se sintetizan en -- los siguientes rubros.

LA LEGISLACION EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO EN LOS --
DIFERENTES ESTADOS DE LA REPUBLICA.

La Comisión tuvo especial interés en estudiar la legislación nacional en materia de arrendamiento tanto para ilustrar su -- criterio como para aprovechar la experiencia observada en la República.

Se tuvieron a la vista la Ley del Inquilinato del Estado de Sonora publicada en el Boletín Oficial el 16 de noviembre de --- 1959 y la Ley Inquilinaria del Estado de Querétaro publicado en el Periódico Oficial el 17 de abril de 1961, con la advertencia de que tales leyes son las que específicamente han sido pronunciadas para atender el fe nómemo inquilinario.

Asimismo, la Comisión tuvo a la vista las reformas a los Códigos Civiles de otras entidades de la Federación que fueron he--- chas con el propósito definido de atender a los problemas inquilinarios.

El Estado de Aguascalientes, según Periódico Oficial de 21 de enero de 1962 reformó el Código Civil estableciendo el control de rentas según determinadas especificaciones legales.

El Estado de Baja California Norte reformó su Código Civil, según publicación que aparece en el Periódico Oficial el 10 de ju

nio de 1983 para establecer expresamente que la determinación de la renta en los contratos de arrendamiento deberá establecerse en moneda nacional.

El Estado de Coahuila modificó su Código Civil, según publicación aparecida en el Periódico Oficial de 9 de octubre de 1981, para establecer la forma escrita del contrato de arrendamiento y la prohibición al arrendador de rehusar como fiador a una persona que no reúna los requisitos de Ley.

El Estado de Veracruz reformó su Código Civil, según publicación en la Gaceta Oficial de fecha 30 de septiembre de 1980 para establecer la formalidad del contrato de arrendamiento; de rescindir el contrato por causa de muerte; la vigencia del contrato a pesar de la transmisión de la propiedad, la prórroga de los contratos y ejercicio del derecho del tanto.

El Estado de Yucatán reformó su Código Civil, según publicación en el Diario Oficial de fecha 1º de junio de 1981 para establecer la definición del contrato de arrendamiento; las obligaciones del arrendador, la prórroga del contrato y el derecho del tanto. En tal Diario Oficial aparecen también reformas al ordenamiento procesal en las que se incluye la procedencia del juicio de arrendamiento; la competencia de los jueces; los requisitos para promover; las excepciones y las normas específicas para desahucio y lanzamiento.

En relación con la prórroga de los contratos de arrendamiento o bien con la congelación de rentas, la Comisión destaca que el Estado de Guerrero, según publicación en el Periódico Oficial de

25 de marzo de 1983 decretó la prórroga de los contratos de arrendamiento por un año, a partir de la fecha de publicación del decreto; el estado de Querétaro, según publicación aparecida en el Periódico Oficial de 7 de Octubre de 1982, igualmente decretó la prórroga de los contratos de arrendamiento por un año a partir de la publicación del decreto y el estado de Sinaloa, según publicación del Periódico Oficial de 13 de Julio-1984 decretó la congelación de rentas de los locales destinados a casa - habitación cuyo alquiler no exceda de tres mil pesos mensuales.

En relación con la tutela defensa de los inquilinos el estado de Michoacán, según publicación aparecida en el Periódico Oficial de 28 de Septiembre de 1983 creó la Dirección de Defensoría del Inquilino.

LA LEGISLACION EXTRANJERA

La Comisión tuvo, asimismo, interés en conocer las medidas adoptadas por otros países para hacer frente a los fenómenos de concentración urbana y los problemas de arrendamiento de vivienda para-habitación. Con tal motivo tuvo a la vista el texto de la Ley de Arrendamiento urbanos de España; La ley número 82-526 de veintidós de Junio de 1982 de Francia; la ley número 392 de 27 de Julio de 1978 de Italia; las leyes números 18.800 y 20.625 de 29 de Diciembre de 1970 y de 14 de Enero de 1974 de Argentina; la ley 3,817 de 30 de Diciembre de 1982 de Colombia y la ley 6,649 de 16 de Mayo de 1979 de Brasil.

La legislación de estos países coincide en determinar que la naturaleza de las normas relativas al arrendamiento de inmuebles para habitación sea de orden público; que el plazo del arrendamiento

to sea amplio en beneficio del inquilino y obligatorio para el arrendador; en establecer limitaciones a los incrementos anuales de la renta -- y el establecer la participación de un órgano estatal para conocer y decidir de las diferencias que surjan entre arrendador y arrendatario.

La Comisión llegó al convencimiento de que el problema a estudio, a nivel nacional, es consecuencia de muy diversas causas, según se atienda las zonas urbanas o las zonas industriales en donde la carencia de viviendas en arrendamiento es de mayor significación. Por lo mismo consideró que no pueden sugerirse medidas homogéneas, legislativas o extralegislativas, para hacerle frente a nivel nacional y por lo mismo requiere de planteamiento singulares según la zona o la ciudad en que el problema se pretende enfrentar.

Por dichas razones se decidió limitar el estudio de la Comisión al problema más representativo de la falta de vivienda en arrendamiento, que se presenta en la Ciudad de México y su zona conurbada.

LAS ACTUALES CONDICIONES DE VIVIENDA EN LA CIUDAD-- DE MEXICO.

No obstante los ligeros cambios registrados en la estructura de la distribución del ingreso entre 1970 y 1980 --disminución del grupo que obtiene menos del salario mínimo y ensanchamiento del grupo que recibe de 1 a 2.5 veces el salario mínimo-- ,la concentración del ingreso en la Ciudad de México, continúa siendo sumamente notoria, -- pues el 42 % de la población económicamente activa apenas percibía ingresos que no rebasaron el monto del salario mínimo de ese año, y sólo el -

5.4% recibía ingresos superiores a 4.5 veces el salario mínimo. Ahora --- bien el contexto de la zona metropolitana de la ciudad de México (ZMCM),* la distribución del ingreso permanece casi igual a las cifras del Distrito Federal.

Dicha problemática está vinculada con el precio de la vivienda, que en el Distrito Federal es alto respecto a los ingresos de la mayoría de la población. En este encarecimiento desempeña un papel importante el alto costo de la construcción, los elevados precios de los materiales de construcción, el costo del financiamiento bancario, el proceso inflacionario y los gastos en trámites administrativos.

Esta situación se agrava por la alevación de los precios de la tierra urbana, que normalmente está por encima del alza general de precios, debido a que la demanda de tierra urbana tiende a concentrarse en las grandes ciudades. Precisamente, la especulación de la tierra y el incremento de los costos sociales de la urbanización debida sobre todo al tamaño y configuración de la ciudad, reducen la oferta de tierra principalmente en donde las necesidades son mayores.

Aparte de los fenómenos especulativos del suelo, dentro de los factores apuntados el más importante en la agudización del problema habitacional es el crecimiento demográfico registrado en el Distrito Federal y en los municipios conurbanos del Estado de México. Según datos censales, la ZMCM en 1980 contaba con 13.2 millones de habitantes, y para 1984, tomando como base la tasa de crecimiento anual registrada entre 1970 y 1980 que fue de 4.3% se estima de 15.6 millones de habitantes. sin embargo, cabe señalar que en el Distrito Federal se observa una dismi

* ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO.

nución en la tasa de crecimiento anual, la cual bajo de 3.5% entre 1960 - y 1970, a 2.5% entre 1970 y 1980. En cambio , en este último lapso, la población de los municipios conurbanos creció a un ritmo acelerado de 9.3% - es decir, que cada ocho años se duplica su población.

Bajo este crecimiento acelerado de población se ha dado un crecimiento urbano desequilibrado y anárquico, que se expresa en una tendencia de expansión de la mancha urbana, principalmente, sobre terrenos ejidales y comunales de la zona norte y oriente de la Ciudad de México , que en conjunto recibieron el 77% del incremento poblacional. Particularmente , la población se ubicó en los siguientes municipios y delegaciones, según el orden de importancia: Nezahualcóyotl, Iztapalapa, Ecatepec, Tlalnepantla y Gustavo A. Madero. En cambio, las zonas sur y Poniente sólo albergaron el 29.7% de dicho incremento, en este caso los municipios y delegaciones que se concentraron mayor población fueron Naucalpan Coyoacán y Tlalpan. Por su parte, la zona centro que incluye las delegaciones Miguel Hidalgo, Cuauhtémoc, Venustiano Carranza y Benito Juárez registraron un descenso del 6.7% de población con respecto a 1970.

Esta tendencia del crecimiento urbano ha ocasionado - una mayor demanda de servicios públicos, tales como transporte, agua, - drenaje, alumbrado público y vialidad, que en la actualidad no se han resuelto satisfactoriamente. Bajo este crecimiento acelerado y anárquico, - las condiciones habitacionales se han tornado más graves, no obstante que que con respecto al censo de 1970, se observa una relativa mejoría en términos absolutos.

Durante la década de los setenta el número de vivien-

das se incremento del 1.5 millones existentes en 1970 a 2.5 millones en - 1980. Específicamente, en el Distrito Federal se edificaron 527.1 mil habitaciones, lo que significó el 53.7 % del total construido en la mencionada ZCM. Los municipios que registraron mayor número de edificación fueron Nezahualcóyotl, Ecatepec, Tlanepantla y Naucalpan, que en conjunto representan el 37.3% de las viviendas construidas de esta manera, en el Distrito Federal y en estos municipios se concentraron el 91% de las viviendas construidas.

Según las cifras del censo de 1980, el ritmo de construcción de viviendas en la mancha urbana es sumamente rápido, alcanzando una tasa de crecimiento anual del 5.2%. Sin embargo, la definición de vivienda, empleada en el censo es demasiado amplia, ya que se basa en el criterio de la "entrada" a la vivienda, la cual debe ser independiente, o sea, que sus habitantes puedan entrar y salir de ella sin pasar por los cuartos de otras viviendas. Por tanto, esta definición no considera las funciones mínimas que debe cumplir una vivienda tales como a) la función de proteger a sus ocupantes en forma suficiente y permanente de agentes exteriores, por ejemplo, de los elementos climáticos; b) condiciones de salubridad básica para reducir las enfermedades cuyo origen sean imputables directa o indirectamente al espacio construido; c) también la vivienda debe ofrecer comodidades y funcionalidad a través de la organización de usos domésticos de los cuartos. Por último debe contar con infraestructura básica, por ejemplo, drenaje, agua, energía eléctrica y vialidad.

Bajo estas consideraciones, las condiciones habitacionales continúan siendo graves. En 1980, el 23.8% de las viviendas censa-

das contaban con un cuarto y daban alojamiento al 20.7% de la población - total de la ZMCM, teniendo un promedio de 4.6 personas por cuarto. Esto - refleja un alto grado de hacinamiento en relación a las normas internacionales y nacionales que establecen un máximo de dos personas por cuarto. - Otro indicador que refleja el grado de hacinamiento y promiscuidad de las recientes condiciones habitacionales es la relación entre el número de - dormitorios y la población, así tenemos que el 43.1% del total de viviendas en la ZMCM, sólo contaba con un dormitorio y daba alojamiento al 35.7 % del total de la población, teniendo un promedio de 4.4 habitaciones por dormitorio.

Ante la situación de escasez de vivienda, hacinamiento y falta de servicios, así como ante la desigualdad en la distribución del ingreso. El estado a puesto en marcha algunas medidas tendientes a modificar la dinámica del problema habitacional. En las siguientes líneas - examinaremos las principales políticas instrumentadas por el Estado a partir de la década de los setentas así como las tendencias actuales de inversión.

VIVIENDA PROMOVIDA POR EL SECTOR PUBLICO DE 1970 ---
A 1983.

A partir de 1972, las actividades que desarrolla el - Estado en materia de vivienda popular han tenido un fuerte impulso, araíz - de la incorporación de la fracción XII al artículo 123 Constitucional - que determina el compromiso de los patrones a aportar el 5% del monto de los salarios pagados a sus trabajadores, para formar un fondo nacional de vivienda a fin de construir depósitos en favor de sus trabajadores y esta

blecer un sistema de financiamiento que permita otorgar a éstos, crédito barato y suficiente para que adquirieran en propiedad tales habitaciones - además en 1983, se incorpora en el artículo cuarto de la Constitución el derecho a la vivienda digna y decorosa para toda la población, por lo -- cual, en 1984 se promulga la primera Ley Federal de Vivienda, que trata de apoyar la construcción de viviendas a través de medidas financieras, administrativas y técnicas.

Con estas medidas se amplian sustancialmente las a--- cciones, condiciones y volúmenes de financiamiento de la habitación popu lar, con el fin de atender a la población de bajos ingresos que hasta a- la fecha no habían sido beneficiados por los programas oficiales. Las im portantes medidas de 1972 sientan las bases para captar grandes cantida des de recursos económicos a través de los fondos nacionales. Mediante - estos instrumentos se estimaba construir 100 mil viviendas anuales en el país. Empero, al presente no se ha registrado tal magnitud de producción anual promedio de 53.8 mil unidades. Por lo demás, con la creación de -- los fondos nacionales se ha enfrentado la problemática de construir am- plias reservas territoriales para los programas habitacionales del Sec-- tor Público.

De esta manera se crearon tres fondos nacionales: El Instituto del Fondo de la Vivienda para los trabajadores (Infonavit) sien do el más importante por el volúmen de recursos que maneja --cinco veces- mayor que el FOVISSSTE en 1982--, y por su proyección hacia todos los tra bajadores de las 149 mil empresas privadas inscritas en este instituto en 1983. La segunda Institución Pública en importancia es el Fondo de Vivien da para los trabajadores al servicio del Estado (FOVISSSTE), restringido - al sector a que alude su nombre. Actualmente se trata de responder a las-

necesidades habitacionales que demandanlo 1.5 millones de trabajadores pú
blicos. En igual tenor, el Fondo de Vivienda para los militares (Fovimi).

Los fondos institucionales de ahorro forzoso para las habitaciones son independientes del Programa Financiero del Banco de Méxi
co a través del Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda (Fo-
vi), canaliza recurso a la Banca de Desarrollo y Comercial para la promo-
ción de vivienda de interés social. Estas cuatro instituciones, desde sus
orígenes, constituyen una fuente sostenida y permanente de financiamiento
para la construcción y mejoramiento de las viviendas de los trabajadores
es conveniente señalar que dichos fondos promueven y construyen viviendas
en todo el país, pero en este estudio únicamente examinaremos las accio-
nes realizadas en la ZMCM. El fondo que ha producido mayor número de vi-
vendas en esta zona es el Infonavit.

INSTITUTO DEL FONDO DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADO
RES.

La institución que mayor peso tiene en la construc---
ción y promoción de viviendas es el Infonavit --organismo tripartita, es
decir, administrado por el Gobierno Federal, trabajadores y empresarios -
que fue creado en 1972 para realizar las siguientes funciones: operar un-
sistema de financiamiento que permita a los trabajadores obtener crédito-
barato y suficiente para adquirir viviendas; finalmente coordinar y finan-
ciar proyectos de construcción de habitaciones destinadas a los trabajado-
res. Actualmente, cuenta con cinco programas de crédito en su política -
habitacional. Su importancia en los últimos dos años, a nivel nacional, -
es la siguiente.

Al programa de financiamiento de edificación de conjuntos habitacionales se destinó el 84% del total de sus inversiones, a la compra de vivienda propiedad de terceros dedicó el 9%; al programa de construcción en terreno propiedad del trabajador canalizó el 4%; al programa de ampliación y reparación de vivienda, 1.5%; por último la línea pago de pasivos recibió, también el 1.5%.

En el periodo de 1970 a 1983 el Infonavit financió y promovió alrededor de 10 mil 459 viviendas en la ZMCM, si consideramos que el número de personas por vivienda es de cinco, deducimos que este instituto benefició a 507 mil personas. Por tanto, a pesar de que la acción del Infonavit es la más importante entre los organismos públicos no incide en forma importante en la disminución del déficit habitacional.

Recientemente se han registrado hechos relevantes que cambiaron las líneas generales de organización del Infonavit, particularmente nos referimos a las modificaciones realizadas a las Reglas de Promoción de Vivienda. En términos generales dichas reformas instrumentan un nuevo promotor de vivienda: el sindical. Por promoción sindical se entiende todas aquellas proposiciones de proyectos de construcción específicos que formulen los representantes de los diversos sindicatos, Federaciones o Confederaciones de Trabajadores. El promotor diseña y planea las características arquitectónicas del conjunto habitacional que se construye con recursos del Infonavit. Además el promotor propone al contratista o contratistas, quienes realizan las obras, conforme a las especificaciones establecidas por el Instituto. Dicha proposición se a-

cepta siempre y cuando el contratista o contratistas se encuentren inscritos en su padrón de constructores y reúnan condiciones satisfactorias de eficiencia, capacidad financiera y técnica para la correcta ejecución del proyecto. Por último, las viviendas son asignadas por el instituto únicamente entre los derechohabientes que formen parte del grupo de trabajadores incluidos en la promoción.

Con estas medidas el Infonavit se ha constituido básicamente en un organismo financiero, ya que ha delegado a los promotores de vivienda las funciones -- de planeación, diseño y evaluación de proyectos de construcción.

FONDO DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES AL SERVICIO DEL ESTADO.

En el periodo antes citado de 1970 a 1983, el tercer lugar por volumen de construcción corresponde al FOVISSSTE. A partir de 1972, el Fondo de la Vivienda del ISSSTE, se inscribe en la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, que en su nueva versión indica como objeto general del fondo, administrar un sistema de financiamiento proviene de los recursos que las dependencias y entidades públicas aporten al Fondo, por el equivalente a un 5% sobre el sueldo básico de sus trabajadores; para que éstos a su vez puedan obtener créditos baratos en la adquisición de inmuebles urbanos, con tasas de interés social del 4% anual sobre saldos insolutos.

Los recursos del fondo se destinan preferentemente a al otorgamiento de créditos unitarios para la compra de terrenos, construcción reparación, ampliación o mejoramiento de habitaciones; adquisición de vivienda a terceros y pago de pasivos contraídos por los concep-

tos anteriores. Además, el financiamiento se canaliza a la construcción de conjuntos habitacionales.

En los últimos años, el FOVISSSTE ha manejado recursos financieros que ascendieron en promedio a 14 mil millones en 1982. - Por lo que respecta a distribución el 71.8% se ha canalizado hacia el fi nanciamiento de vivienda; el 12.7 a la obtención de tierra para consti- tuir su reserva territorial, y el 5.6% en gasto de administración. La --- acción del FOVISSSTE pretende desde su creación aliviar las necesidades- habitacionales de 886 mil trabajadores del Estado en la ZMCM: sin embar- go, considerando el ritmo de financiamiento de vivienda, estimamos que - sólo ha beneficiado a menos del 5% de los derechohabientes.

El proceso de distribución de los créditos y vivien- da consiste básicamente en asignar a los organismos aportantes una dota- ción de las viviendas disponible de acuerdo a la membresía de cada uno.- Los créditos llegan a los trabajadores a través de la Federación de los- Sindicatos de los Trabajadores al Servicio del Estado, que distribuye a- la vez a los Sindicatos afiliados a esta agrupación, asimismo, los sindi- catos fijan las normas de selección requisitos y prioridades que deben - reunir los trabajadores.

INSTITUTO NACIONAL PARA EL DESARROLLO DE LA COMUNI--
DAD Y LA VIVIENDA.

Fue un organismo público descentralizado creado en - 1971, en sustitución del Instituto Nacional de la Vivienda creado en --- 1954, el Indeco desapareció en 1981, asignándose a los gobiernos estata- les sus funciones que eran promoción y construcción de vivienda de inte

rés social para los trabajadores de escasos recursos; la regeneración de tugurios y viviendas insalubres; la participación en programas y trabajos de desarrollo de la comunidad rural, el manejo de reservas territoriales y otros.

El Indeco realizó acciones de vivienda progresiva, -- terminada y mejoramiento de la misma. Empero de acuerdo con la política -- marcada por el plan de Desarrollo Urbano de 1979, disminuyó sus acciones -- en la ZMCM, y para 1980 prácticamente se recluyó de su programa de inversiones.

BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS, S. A. --
Y FONDO.

Banobras opera através del Fondo de habitaciones Populares desde 1949; ha ejecutado diversos programas de vivienda progresiva y de mejoramiento de la misma, y ha financiado la construcción de conjuntos habitacionales de interés social.

Últimamente, su estructura organizativa se modificó -- para apoyar eficientemente la construcción de viviendas. Con este cambio se creó el Fideicomiso Fondo de Habitaciones de rentas locales destinados a casa habitación cuyo alquiler no exceda de un mil pesos mensuales. En relación con la tutela y defensa de los inquilinos el Estado de Michoacán -- según Publicación aparecida en el Periódico Oficial de 28 de Septiembre -- de 1983 creó la Dirección de Defensoría del Inquilino.

COMISION DE DESARRROLLO URBANO DEL DDF (CODEUR).

Esta comisión se creó en 1976, en sustitución del Fideicomiso de Interés Social para el Desarrollo de la Ciudad de México ---

(FIDEURBE) y de la Dirección General de Habitación Popular del DDF. Ha producido un insignificante número de viviendas en los años que tiene de operar en materia habitacional. Debe destacarse que la Dirección General de Habitación Popular del DDF, creada en la Ley Orgánica del DDF, de 1970 y desaparecida en el año de 1976 fue un organismo que llegó a ocupar el segundo lugar en la construcción de viviendas en ZMCM. Los objetivos de esta dirección fueron el ejecutar y promover programas de habitación y --fraccionamientos populares; llevar acabo programas de regeneración urbana reacomodar a las familias afectadas por alguna obra pública; así como administrar los conjuntos habitacionales a cargo del Departamento del Distrito Federal.

Los tipos de operación realizados por este organismo fueron básicamente tres: a) traslado y realojamiento de personas cuyas viviendas fueron remolidas por obras de urbanización principalmente las de vitalidad. Para esta fin se destinaron a 3 mil unidades aproximadamente; - b) programas de erradicación de ciudades perdidas. A finales de 1975 se habían erradicado 170 de éstas, beneficiando a 15 mil familias; c) programa de traslado y reacomodo de habitantes de vivienda arrendada en ruinas (ve ciudades), que benefició aproximadamente a 2 mil familias trasladadas.

VIVIENDA PROMOVIDA POR EL SECTOR PRIVADO.

En el Sector Privado están incluidas todas aquellas - empresas inmobiliarias y constructoras que conciben a la vivienda como inversión y medio de lucro. Al presente Sector Privado construye distintos tipos de vivienda, destinada básicamente para la reducida población de ingresos medios y altos. Dicha producción está encaminada a la construcción

de edificios de departamentos en propiedad vertical comúnmente llamados -condominios, y a la promoción de fraccionamientos de lujo ofreciendo preferentemente viviendas unifamiliares. En ambos casos, nos referimos a la vivienda medio cuyo precio de venta oscila entre 20 y 60 mil pesos el metro cuadrado de construcción, utilizando --en el caso de fraccionamientos-- superficie de terrenos mayores de 150 metros cuadrados. Es decir son viviendas con precios de mercado sumamente elevado, respecto a la capacidad adquisitiva de la población.

Ahora bien, los componentes fundamentales que intervienen en la formación del precio de la vivienda privada están representados por el costo del terreno, por los gastos de los intermediarios comerciales en la venta de la tierra, por la inversión en la adecuación del terreno en los casos de fraccionamientos, por la renta de la tierra ocasionada por el mejoramiento del suelo realizado a través de la acción del estado mediante la construcción de obras de infraestructura, por ejemplo, vialidad, drenaje, agua, etcétera. Asimismo, por la inversión en la construcción de la vivienda en maquinaria, materiales, mano de obra y administración. Igualmente intervienen los costos de comercialización --publicidad--, de la vivienda construida. Por último los intereses cobrados por el financiamiento bancario.

La encadenación de todos los elementos anteriores provocan el encarecimiento de la vivienda por encima de las alzas generales del precio. En los últimos años, la elevación del precio de la habitación se ha acentuado por la baja actividad de la industria de la construcción. A pesar del concepto construcción utilizado en las estadísticas oficiales incluye actividades tanto de producción de vivienda, como de obras mayo--

res --puentes, carreteras, aeropuertos y otros--, se puede desprender, - que el comportamiento de la actividad constructiva en materia habitacio--nal no difiere sustancialmente de la pauta general registrada por la in--dustria de la construcción. Como puede advertirse la actividad constructo--ra del país ha descendido notablemente entre 1981 y 1984, decreciendo al rededor del 15%; antes había registrado aumentos considerables, por ejem--plo entre 1974 y 1981 creció 67%. La actividad de construcción disminuye--a un ritmo superior que otras ramas económicas, debido en parte, a que en épocas de estancamiento e inflación económica los programas de inversión en materia constructiva se consideran en segundo término, sobre todo por la falta de recursos financieros. En cambio en la época de rápido creci--miento económico (1977-1981), en donde el Producto Interno Bruto logró in--crementos de hasta 9.1% en 1979, las tasas de crecimiento de la construc--ción fueron superiores al PIB.

A pesar del incremento estimado en la construcción en 1984, esta actividad no recuperará su nivel alcanzado en 1981. Consecuen--tamente, la producción de viviendas continuará disminuyéndose con rela--ción al año de 1981. Esta situación afecta de manera negativa a la vivien--da construida por el Sector Privado. Ya que su ritmo de producción se re--duce notoriamente provocando aumentos de precios en las escasas viviendas construidas. Tal proceso de inflación también ha incidido en el aumento - del precio de la vivienda a través de los constantes incrementos en el --costo de la construcción. Contar con estadísticas confiables para mostrar la magnitud del crecimiento del costo de la habitación media es sumamente difícil, por lo que, se optó por tomar como base, el índice del costo de - la construcción de vivienda de interés social, elaborado por el Banco de

México. Con estas cifras sólo se ilustra la tendencia del alza del costo en donde la inflación juega un papel primordial. En el periodo de 1978 a 1984, el costo de la construcción se elevó ocho veces, resultando significativos los últimos cuatro años y en especial el año de 1984, en que el costo se ha incrementado 159.2%, cifra que no se había registrado en los diez años anteriores. Esta tendencia ha provocado alzas exorbitantes en los precios de las viviendas. Por ejemplo, a principios de 1983, el costo promedio del metro cuadrado construido oscilaba entre los 15 mil y 20 mil pesos, consecuentemente el costo promedio de una casa de 120 metros cuadrados era de 2.1 millones de pesos, en cambio a mediados de 1984 su costo es de 5.4 millones de pesos. Ante la magnitud de las alzas en los costos y en los precios se ha propiciado una reducción de la demanda real ya que la capacidad de adquirir viviendas por parte de los grupos con ingresos medios se contrae por los precios elevados de la vivienda, así como por las tasas de interés de los créditos hipotecarios.

Otro indicador de las actuales condiciones de la producción de vivienda privada es el monto de créditos otorgados por la banca nacional y la banca privada y mixta, para la edificación de vivienda cuyo valor no exceda de la cantidad que resulte de multiplicar por diez el salario mínimo anual, al término de su edificación-- así como los créditos destinados a la industria de la construcción. Los créditos para la vivienda de interés social se mantienen constantes en términos generales-- por ejemplo los créditos que se concederán en 1984, son inferiores únicamente en 3.8% los otorgados en 1978. En cambio los créditos concedidos a la industria de la construcción decrecen en forma notoria, especialmente

en el periodo de 1978 a 1984 en donde disminuyen alrededor de 56.5%. Particularmente en el Distrito Federal se ha otorgado en promedio el 55.7% de los créditos para vivienda de interés social del país, en el periodo 1979-1984. Cabe destacar que los montos de los créditos varían considerablemente; por ejemplo, en 1981 aumentan 19.7%, en 1982 desciende 77.3% y en 1984 aumenta 420%. Sin embargo, de 1979 a 1984 han aumentado 21%.

Respecto al financiamiento otorgado a la industria de la construcción, se observa una grave tendencia a disminuir el monto de los créditos, en los últimos años. Entre 1981 y 1984 el crédito se redujo 64%. De lo anterior se desprende que la banca de desarrollo y banca comercial mantienen constante los créditos destinados a la vivienda de interés social y por lo contrario, disminuyen los créditos a la industria de la construcción afectando el ritmo de producción de la vivienda-media.

CARACTERISTICAS DE LA VIVIENDA EN ARRENDAMIENTO.

La vivienda en arrendamiento se ha convertido en uno de los más graves problemas que afecta al 47% de la población citadina ya que el incremento de las rentas no corresponde a la capacidad de pago de la mayoría. Por esta razón, en este apartado se examinará alguna de sus características. De acuerdo con los datos censales de 1970 la vivienda ocupada por inquilino alcanzaba la cifra de 761 mil 732 unidades y las ocupadas por el propietario 457 mil 687. Para 1980 las viviendas arrendadas se incrementaron 908 mil 298 y las habitadas por sus propietarios a 838 mil 804. O sea que mientras la vivienda arrendada aumento en 19.2% respecto a las existentes en 1970. La vivienda en propiedad, se in

crement683.3%. Esto es resultado de la capacidad constructora del Sector Privado y del Público que ha encaminado hacia la producción de vivienda - en propiedad. Es necesario subrayar que ningún organismo público habitacional contempló la adificación de viviendas para arrendamiento en sus -- programas de inversión hasta 1981.

Como quiera que sea, el incremento de habitaciones en renta también se explica, en parte, por el impacto urbanístico --ejes via les, saturación de las calles por automóviles estacionados, zonas altamente contaminadas-- que obliga a los antiguos residentes propietarios a can biar de domicilio, buscando instalarse en colonias menos contaminadas, -- congestionadas y deterioradas, consecuentemente ofrecen en arrendamiento-- sus antiguas viviendas. Otro factor que explica el incremento de las vi-- viendas en arrendamiento es la actividad de construcción que se registra en la periferia de la ciudad, y al mismo tiempo, la necesidad económica - de arrendar parte de la vivienda para resarcirse del deterioro del poder adquisitivo de los salarios de los autoconstructores. En la estructura de distribución de las viviendas en arrendamiento se muestran las principa-- les zonas de la ciudad que contienen inmuebles en renta. Así tenemos, que casi la mitad de las viviendas están en la zona centro, es decir, en las-- delegaciones Benito Juárez, Miguel Hidalgo, Venustiano Carranza y Cuauhté moc. Por su parte. Las delegaciones Gustavo A. Madero e Iztapalapa regis-- traron aumentos de habitaciones destinadas al arrendamiento. En forma por demás esquemática podemos distinguir los siguientes tipos de arrendamien-- to en la ciudad de México: arrendamiento periférico, arrendamiento cen-- tral con renta congelada y arrendamiento ilegal. Las viviendas que se o-- frecen para arrendamiento medio y de lujo cumplen con los requisitos ar-- quitéctonicos y con el régimen jurídico. Estos inmuebles se ubican, parti

cularmente, en las colonias de mayor poder adquisitivo y el monto de las rentas es sumamente elevado, lo cual influye de manera directa en la determinación de la renta de los otros tipos de vivienda en arrendamiento.- Por esta razón examinaremos en primer término, la estructura de rentas de los departamentos medios y de lujo en los últimos cinco años. Constantemente en el medio periodístico se hacen declaraciones sobre el permanente incremento de las rentas; sin embargo, en la mayoría de los casos no se basan en estudios sobre la tendencia del aumento de las mismas. Como puede apreciarse la renta promedio era 37 mil 423 pesos a principios de 1984. En cambio en 1980, era 6 mil 529 pesos, lo que significa que las rentas aumentaron 4.7 veces. En este periodo se observan incrementos constantes, debido principalmente, al proceso inflacionario de la economía, así como al libre juego de la oferta y demanda de viviendas en arrendamiento. Comparando la renta promedio con el número de días de salario mínimo necesarios para cubrir dichas rentas, se observa que la renta promedio de 1980 equivalía a 38.4 días salario mínimo (d.s.m.). En cambio, diez años antes la renta promedio representaba 35.7 d.s.m. Es decir, que entre 1971 y 1980 las rentas registraron aumentos ligeramente superiores a los salarios mínimos. Empero, durante los últimos cinco años, para cubrir las rentas promedio el inquilino debe dedicar mayor número de días salario mínimo. Así tenemos que entre 1980 y 1984, los días de trabajo necesarios para solventar los gastos de renta se incrementaron de 38.4 a 55.1 (d.s.m.).

Estos aumentos de renta afectan primordialmente a los sectores de población que obtiene bajos salarios, que en el Distrito Federal son la mayoría, ya que deben destinar mayor porcentaje de su ingreso-

al pago de renta --que en condiciones normales debe ser alrededor del -- 20% del total de ingresos--, limitándose por tanto, en el consumo de alimentos, vestido, salud, recreación, etcétera. La razón principal de que la renta de departamentos de lujo se incremente por encima de la tasa de inflación es que el grupo de población que habita estos departamentos obtiene ingresos muy elevados 5.46% de la población económicamente activa.

se encontró que los departamentos más baratos están en las colonias Moctezuma, Anahuac, Guerrero, Vallejo, Agrícola Oriental Pro-Hogar, Pantitlán, Popotla, Clavería y otras. Todas consideradas co mo colonias populares, el rasgo característico de los departamentos popu lares es su tamaño, normalmente cuenta con una recámara. Los inquilinos de estos departamentos generalmente perciben un ingreso inferior a 1.8 salarios mínimos, por lo que, los aumentos anuales de renta, absorben -- más porcentajes de sus ingresos. Por su parte, se observa que los pro pietarios han determinado el ...monto del incremento por debajo de las ta sas de inflación. Para los propietarios no es redituable invertir en de partamentos popu lares en arrendamiento, ya que sus ganancias disminuyen año con año. En cambio, si les resulta atractivo ofrecer departamentos de lujo en arrendamiento, porque los incrementos anuales de renta son -- superiores a las tasas de inflación. Por esto, en la Ciudad de México se observa una reducción del número de departamentos populares mediante su transformación a condominios, o bien, a usos de oficinas. Por el contra rio, sí se mantiene la existencia de departamentos medios y de lujo en -- las colonias antes indicadas. Importa insistir en que actualmente, exis te una tendencia a la parálisis en la producción de vivienda para arren

damiento. En 1977, solamente se construyó un edificio de departamentos para renta; en 1978 fueron tres, y hasta septiembre de 1979 no se había solicitado ningún permiso para edificar este tipo de inmueble.

Resulta importante señalar que, mientras disminuye el número de departamentos en las delegaciones céntricas del Distrito Federal, se observa un aumento de ellos en las delegaciones periféricas. Las viviendas que se ofrecen en las colonias populares e irregulares, se definen bajo la categoría de arrendamiento periférico. Este tipo habitacional no es producido por el Sector Privado sino por la población de ingresos medios bajos que autoconstruye su morada, por lo cual el arrendamiento periférico se ubica en el marco de los denominados asentamientos humanos irregulares, en donde una primera fase la vivienda es sólo habitada por sus propietarios. Posteriormente, dado sus bajos ingresos, es rentada en parte por regla general. Las viviendas en arrendamiento periférico comúnmente no pasan de un cuarto sin servicios, así pues, se trata de habitaciones de baja calidad, autoconstruidas con materiales de todo tipo, que no cumplen con los requisitos mínimos. Estas viviendas se ubican principalmente en las delegaciones de Gustavo A. Madero, Iztapalapa y en los municipios de Nezahualcóyotl y Ecatepec.

Mención especial merece la vivienda en arrendamiento de la zona céntrica (vecindades). En esta categoría se encuentran la mayoría de las viviendas que todavía se mantienen, bajo el régimen de renta congelada, que actualmente beneficia entre el 3 y 5% de los inquilinos del Distrito Federal, los cuales pagan rentas menores de los 300 pesos mensuales, por inmuebles que están altamente deteriorados, por ser -

de antigua construcción y por no tener mantenimiento. Finalmente dentro del mercado inmobiliario se encuentran las viviendas financiadas por organismos públicos --Infonavit, Fovissste, etcétera--, y que están en arrendamiento, a pesar de las disposiciones legales que prohíben el arrendamiento de dichos inmuebles, por ejemplo el Infonavit establece en las reglas para el uso de vivienda financiada por él, lo siguiente; --- "Las viviendas no podrán ser objeto de cesión de derechos, enajenación, arrendamiento o transmisión de posesión o cualquier otro derecho real sobre el inmueble, salvo cuando se otorgue la conformidad del Infonavit -- por escrito o cuando setrate de sucesión, o bien, cuando sea liquidado -- el crédito otorgado para la adquisición de viviendas". No obstante las medidas instrumentadas por estos organismos, existen un número considerable de viviendas en renta. Por este motivo, se denomina a éstas con el nombre de viviendas en arrendamiento ilegal.

VIVIENDA PROMOVIDA POR EL SECTOR SOCIAL.

En México al hablar de la producción de vivienda -- por el Sector Social, se alude básicamente a la forma de autoconstrucción es decir, a la forma de producción de vivienda que se realiza mediante el trabajo directo para sus usuarios, aunque se suele contratar, en ocasiones, mano de obra especializada, proceso en el que se utilizan tanto materiales de construcción comercial, tales como cemento, varilla, arena, -- así como otros derivados de desechos: cartón, lámina, madera, piedra --- etcétera.

Actualmente se distinguen tres tipos de autoconstrucción: la planificada, la espontánea y la cooperativa. La autoconstruc-

ción espontánea se realiza mediante la ocupación ilegal de terrenos por parte de un grupo de personas, por tal motivo no reciben apoyo oficial -- para construir sus viviendas. La autoconstrucción cooperativa se realiza a través de las sociedades del mismo nombre y que a partir de la expedición de la Ley Federal de Vivienda deben sujetarse a ésta, así como a la Ley General de Sociedades Cooperativas. Estas sociedades cooperativas -- tienen personalidad jurídica para tramitar créditos ante el Fideicomiso -- del Fondo de Vivienda de PANOBRAS, así como ante el Fondo de Operaciones -- Y Descuento Bancario a la Vivienda (FOVI).

En conjunto, el proceso de autoconstrucción contribuye con el 65% de la producción de vivienda en la ZMCM, por ejemplo, las 214 mil viviendas construidas en Ciudad Nezahualcóyotl reflejan la dimensión importante de esta forma de construcción. Por lo demás, la autoconstrucción ha implicado la transformación de grandes extensiones de tierra agrícola ejidal a usos urbanos, marcando de esta manera, un tipo de crecimiento urbano de carácter horizontal. La autoconstrucción se enfrenta a serios obstáculos, entre ellos destacan, el acceso a la tierra urbana, -- los largos periodos de construcción, el encarecimiento de materiales y -- los bajos ingresos de la población. (20).

DISPOSICIONES LEGALES.

Hemos analizado los diversos motivos tanto sociales -- como económicos, sociológicos, políticos, etcétera, que tomaron en consideración los Diputados del Pleno de la Cámara en la realización de la exposición de Motivos para la Reforma al Capítulo Cuarto del Título Sexto -- de la Segunda Parte del Libro Cuarto del Código Civil para el Distrito --

(20) Libro de Debates del Pleno de la Cámara de Diputados, Año III, Tomo III, Número 42, México, Diciembre 18 de 1984, p.p. 47 a 62.

Federal así como el artículo 3042 del mismo ordenamiento legal.

A continuación se enunciarán los artículos reformados por el proyecto de Decreto presentado ante el Pleno de la Cámara, para una plena comprensión del análisis de los mismos, enunciada en el capítulo siguiente del presente trabajo.

C A P I T U L O C U A R T O .

DEL ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACION.

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

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

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

Artículo 2448-C. La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, que sefa prorrogable, a voluntad del arrendatario, hasta por dos años más.

Artículo 24448-D. Para los efectos de este capítulo — la renta deberá estipularse en moneda nacional.

A partir de la fecha de celebración del contrato, la renta podrá ser incrementada anualmente, como máximo, el mismo porcentaje de incremento que haya experimentado durante el último año el salario mínimo general en el Distrito Federal.

Artículo 2448-E. La renta debe pagarse en plazos con venidos, y a falta de convenio, por meses vencidos. El arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba el inmueble objeto del contrato.

Artículo 2448-F. Para los efectos de este capítulo - el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta forma se imputará al arrendador. El contrato deberá contener, cuando menos las siguientes estipulaciones:

- I. Nombre del arrendador y arrendatario.
 - II. La ubicación del inmueble.
 - III. Descripción detallada del inmueble objeto del -- contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso y goce del mismo, así como el estaco que guardan.
 - IV. El monto de la renta.
 - V. La garantía en su caso.
 - VI. La mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado.
 - VII. El término del contrato.
 - VIII. Las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas por la Ley.
- Artículo 2448-G. El arrendador deberá registrar el -

contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal, una vez cumplido este requisito entregará al arrendatario una copia registrada del contrato. El arrendatario tendrá acción para demandar el registro mencionado y la entrega de la copia del contrato, igualmente el arrendatario tendrá derecho para registrar su copia -- del contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal.

Artículo 2448-H. El arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación no termina por la muerte del arrendador ni -- por la del arrendatario, sino sólo por los motivos establecidos en las -- leyes. Con exclusión de cualquier otra persona. el cónyuge, el o la concubina, los hijos, los ascendientes en línea consanguinea o por afinidad del arrendatario fallecido se subrogarán en los derechos y obligaciones -- de éste, siempre y cuando hubieran habitado real y permanentemente el in -- mueble en vida del arrendatario. No es aplicable lo dispuesto en el pá -- rrafo anterior a las personas que ocupen el inmueble como subarrendata -- rias, cesionarias o por otro título semejante que no sea la situación -- prevista en este artículo.

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

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

ESTA TEXA NO DEBE
QUEDAR DE LA BIBLIOTECA

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

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

III. En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial estará obligado a dar un nuevo aviso en forma indubitable al arrendatario, quien a partir de ese momento - dispondrá de un nuevo plazo de 15 días para los efectos del párrafo anterior.

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

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

VI. Las escrituras otorgadas en contravención de lo dispuesto en este artículo serán nulas de pleno derecho y los Notarios--incurrirán en responsabilidad en los términos de ley de la materia. En-- caso de que el arrendatario no dé el aviso a que se refieren las fracciones II y III de este artículo recluirá su derecho.

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

ra que sea fiador. Tratándose uel arrendamiento de viviendas de interés-- social es potestativo para el arrendatario dar fianza o sustituir esa ga-- rantía con depósito de un mes de renta.

Artículo 2448-L. En todo contrato de arrendamiento -- para habitación deberán transcribirse integras las disposiciones de este-- capitulc. (21)

Artículo 3042. Se adiciona el artículo 3042 del Codi-- go vigente para quedar como sigue: I..., II..., III..., IV..., "No se ing-- cribirán las escrituras en las que se transmita la propiedad de un inmue-- ble dado en arrendamiento, a menos de que en ellas conste expresamente -- que se cumplió con lo dispuesto en los arts. 2448-I y 2448-J de este Códig-- o en relación con el derecho del tanto correspondiente al arrendatario".

DISCUSION Y APROBACION .

Después de exponer y dar lectura al Proyecto de De-- creto presentado, el Pleno de la Cámara procedió a discutir el mismo, me-- diante la intervención de algunos integrantes de la Cámara de Diputados;-- los cuales expusieron diversos argumentos en Pro y en Contra de la reali-- zación de la reforma al Código Civil.

Con planteamientos en contra de la reforma, intervi-- nieron los Diputados Edmundo Jardón Arzate del PSUM, César Humberto Gon-- zález del PST y Héctor Ramírez Cuéllar del PPS. Y en pro del proyecto -- del decreto participaron los Diputados José Aguilar Alcerreça del PRI, -- José Augusto García Lizama del PDM, Marco Antonio Fragoso Fragoso del -- PAN y Jesús Salazar Toledano del PRI.

En primer término contemplaremos a continuación los--

(21) Ob. cit. de Libro de Debates ..., p.p. 68.

razonamientos expuestos en contra de la aprobación de la iniciativa presentada al pleno.

En relación al artículo 244B-D, que trata sobre la estipulación de la renta en moneda nacional y de su incremento anual igual al porcentaje de incremento que haya experimentado durante el último año el salario mínimo general en el Distrito Federal; lo trascendente en este artículo es el de regular realmente la relación arrendador-arrendatario, de tal manera que aquello que una persona destina de su presupuesto familiar al pago de la renta, no represente como lo representa -- ahora, entre el 40% y el 60% de este presupuesto; lo ideal sería que a partir de un avalúo bancario del inmueble en cuestión y relacionándolo con el salario mínimo, se realizara una tabla reguladora de la vivienda en alquiler, de tal modo que las clases populares del Distrito Federal no resultasen afectadas, por la cantidad de su presupuesto familiar que tiene que destinar al pago de la renta.

Un propietario de un inmueble tiene el derecho para fijar arbitrariamente el precio anual de la renta. No hay nada que se lo impida y a lo único a que está obligado es a no incrementar las rentas después del primer año, más allá del incremento del salario mínimo. Lo importante es tratar de obligar a los propietarios a sacrificar parte de sus ganancias, en favor de quienes no poseen vivienda en nuestro país, a pesar de que constitucionalmente todo mexicano tiene derecho a una vivienda digna. También existen propietarios que acaparan terrenos y ese acaparamiento de terrenos que pudieran ser destinados a construir viviendas, es lo que está golpeando a una gran parte de la clase trabajadora.

dora en el Distrito Federal y su zona conurbana. Por otro lado, a pesar de que el proyecto reconoce que la relación inquilinaria es de orden público y de interés social, se sigue manteniendo en el marco de la legislación civil. Y en lo referente a la determinación de la renta, se alega que el Estado no puede intervenir en su regulación porque la suprema ley de los contratos es la libre voluntad de las partes, se afirma que en -- virtud de esta autonomía, propietario e inquilino pactan libremente; pero esto no es cierto, ni desde el punto de vista jurídico, contemplamos que la mayoría de los contratos de arrendamiento contienen cláusulas absolutamente anticonstitucionales y esas cláusulas se incorporan al contrato de arrendamiento no por la libre voluntad de las partes sino como producto de la presión de una de las partes que es el propietario. Desde el punto de vista real, tampoco opera la libre voluntad de las partes -- por la desigual oferta de vivienda en relación con la demanda de la misma se pretende que la inversión privada participe en la generación de vivienda de interés social y para ello se requiere dar manos libres al casateniente para que eleve las rentas pensando o calculando que al cabo -- del tiempo está burguesía va a construir muchas viviendas de interés social; y aquí nos encontramos con una grave omisión también del Estado, -- el abandono que durante muchos años ha habido en la construcción de vivendas de interés social en renta, persistiendo la idea pequeño burguesa de que algún día cada mexicano tendrá una vivienda, tendrá un departamento, aunque eso esté demostrado hasta la sociedad, que es una utopía.

Lo importante sería que el Estado fungiera como árbitro frente a las partes, estableciendo en un tabulador las rentas de la vivienda por la vía del contrato de arrendamiento, sino que el Estado in

tervenga como árbitro a efecto de que sean protegidos los intereses del inquilino y no se cometan los excesos por parte del propietario, o del dueño del bien inmueble. Otra objeción, es que si bien es cierto que durante dos años se podrá prorrogar el contrato y supuestamente habrá un beneficio para el inquilino, pero ese beneficio no existe, por lo concerniente al incremento de la renta, por las razones expuestas anteriormente. Lo que en resumen significa, que el obrero trabajará sólo para pagar la renta, sólo para satisfacer el aumento que por ley le imponga el propietario, y aquí se transgrede el concepto que la Carta Magna tiene del salario mínimo, el cual no sólo es para pagar el alquiler de la vivienda, sino para la alimentación, para el vestido, la educación y para la recreación, de tal manera que sólo una parte de ese salario se destine al pago de la renta de la vivienda. Otro aspecto que se condena, es el hecho de que se deje en libertad al propietario para elevar la renta a partir del primer año. Esta es una concesión que se hace para disparar los alquileres de la vivienda obrera y eso se considera sumamente lesivo y negativo. Por lo que se considera que las reformas no plantean ninguna solución esencial, ninguna solución de fondo, de cara al problema; y por el contrario, su aprobación implicaría un aumento extraordinario en los alquileres de vivienda que a la clase trabajadora afectaría gravemente. (22)

Ahora pasemos a los planteamientos expuestos en favor de la aprobación del Proyecto del Decreto a las reformas al Código Civil para el Distrito Federal.

Cuando se habla de inmuebles en arrendamiento se piensa necesariamente en un edificio de departamentos de lujo, y no se piensa que mucho del problema de arrendamiento está en predios baldíos --

(22) Ob. cit. de Libro de Debates ..., p.p. 75.

donde mediante autoconstrucción se van edificando viviendas que carecen de lo indispensable, pero que son rentadas a quienes no poseen ni siquiera eso que se le ofrece como habitación. Entonces, el problema en arrendamiento es un problema mucho más difícil de resolver de lo que se puede pensar, es por eso que la labor de la Comisión debe ser muy cuidadosa. - El problema de la vivienda es cada vez más agudo y es cierto que en los últimos años nadie ha construido en este Distrito Federal vivienda en -- renta és pues muy importante estimular la inversión de vivienda en renta con objeto de que exista la vivienda primero y se rente después. El problema de la carencia de la vivienda ha provocado un muy problema muy grave de hacinamiento, en habitaciones que antes eran unifamiliares, ahora habitan muchas familias, pero ese problema de hacinamiento tienen un límite, llegará el momento en que no quepa una más, se requiere pues, con urgencia construir viviendas y ciertamente la opción no es solamente de viviendas en propiedad, pero no todo el mundo puede comprar una vivienda la opción, también es de vivienda en renta. Para todos los mexicanos era indispensable que los contratos de arrendamiento sean de orden público -- y de interés social. También que el plazo fuera de tres años, que el pago fuera en moneda nacional, dentro de todo esto, lo que inquieta, fundamentalmente, es lo que se refiere al artículo 2448-D. Y ciertamente uno de los esfuerzos del Proyecto fue, regular la relación arrendador-arrendatario. Y ciertamente se tomó en cuenta en un principio la posibilidad de un avalúo bancario o de la Comisión Nacional de Avalúos, un avalúo -- que tuviera una validez formal y relacionarlo con el salario mínimo. La -- realidad es que esto requeriría en primer lugar de contar con un inventa

rio, con un catastro total, con el que no se cuenta, requeriría equis número de años para hacer el avalúo: esto es, sería algo muy difícil de lograr, cuando menos en el corto plazo. Además de que la relación entre propietario-inquilino de fijación de la renta, ciertamente es un asunto comercial: esto es sujeto a las leyes de la oferta y la demanda, ciertamente eso hace muy difícil que en la realidad funcione una renta de esa naturaleza. Sabemos perfectamente que la realidad es de que muchos inmuebles en arrendamiento se rentan sin que exista un contrato; exigiendo el contrato se paga por fuera una equis cantidad, que son realmente no muchos los contratos que existen y que corresponden efectivamente a su pago de renta e impuesto; pero dentro de esta realidad y dentro de esa complejidad de inmuebles, van desde la choza hasta el edificio de lujo, van de ser un ingreso de subsistencia para muchas gentes, hasta una gran utilidad para otras.

La falta y carestía de la vivienda familiar como uno de los principales fenómenos negativos que es necesario extirpar para -- que exista un sano y justo desarrollo integral de los mexicanos. Se considera que para cumplimiento de la función asignada a la familia por la naturaleza, la vivienda familiar constituye una condición imprescindible como el Infonavit, el Fovissste, Fonhapo, Fovi, etcétera, los cuales en mayor o menor grado han contribuido a solucionar el programa de la vivienda, pero en una forma mínima, pues siguen siendo cientos de miles -- los mexicanos que aún no cuentan con una casa habitación digna y decorosa. Lo más importantes de las medidas propuestas por la Comisión, es indudablemente, el estimular la inversión de los sectores público, social-

y privado en viviendas para arrendamiento, ya que la causa principal del problema es la falta de vivienda en arrendamiento, la oferta es a todas-luces insuficiente. Se considerigualmente convenientes las modificaciones de algunos textos legales relativos a la vivienda en arrendamiento - que pueden constituir soluciones factibles para enfrentar y resolver el problema. Se considera positivo el proyecto de decreto que autoriza la - construcción del Régimen de Propiedad en Condominios para los inmuebles-arrendados, sin necesidad de obtener la declaratoria, las licencias, autorizaciones y permisos de construcciones urbanas y de salubridad a que se refiere el artículo 4° de la ley respectiva, ya que con estas normas-de excepción, para los muebles actualmente arrendados, respecto de los - cuales propietarios e inquilinos desean constituir tal régimen jurídico-se facilitará la posibilidad de que haya nuevos y más propietarios de - la vivienda que habitan. Independientemente del marco legislativo que re quiere para resolver este problema que lastima y angustia a millones de-mexicanos, es necesario una toma de conciencia en favor de la solidari--dad. Si esta disposición, disposición a la solidaridad no existe, las le yes por mucha bondad que tengan no pueden alcanzar plenamente su objeti-vo: en cambio, si los hombres estamos plenamente dispuestos a ser más hu-manos, más hermanos, más solidarios, los vacíos de la ley se llenarían - con la abundancia del corazón.

La vivienda es un asunto de primordial importancia y que el marco que la envuelve es de una crisis de enormes proporciones y-también golpea con mayor violencia a sectores más protegidos de la socie--dad, si bien es cierto que la situación de los trabajadores es grave al-

tener que emplear una gran parte del salario en el pago de la renta, más grave y con los perfiles de tragedia es la situación de los marginados - que viven entre cartones y desperdicios, o en tugurios cuyos dueños también se encuentran en situación de indigencia, se considera como intrínseco el derecho a una morada adecuada donde viva con su familia dentro de un marco de decoro y salubridad necesarias, así como en un ambiente de protección y comodidad. Por lo que toca al proyecto, nos parece equilibrado, ya que atiende a los inquilinos, sin abatir la posibilidad de invertir en viviendas para renta. Estamos conscientes de que el proyecto contiene conceptos o señalamientos perfectibles. Sin embargo, creemos que en gran parte sí refleja el sentir de la población mexicana. Creemos también que este reclamo impostergable habrá de ser oído para ser mejorado en la actual legislación, pero que las bases han sido puestas y por ello sentimos que es un grave avance.

Se deben perfeccionar los mecanismos de arrendamiento, sino para que todos los mexicanos en el futuro sean propietarios y administradores de la morada que habiten. Sin embargo, esto no puede lograrse con reformas a las reglas que rigen el arrendamiento. Esto se logrará en la medida que se avance en México, en la justicia social y en la democracia. Este proyecto trata de buscar un equilibrio en las relaciones entre arrendador y arrendatario, y se toman en cuenta fenómenos socioeconómicos tan importantes como es la inflación, en lo que se refiere a la adecuación de la renta. Por lo que un trabajo tan vasto, fruto de la opinión plural, debe incluir divergencias, objeciones, omisiones. Sin embargo, es un punto de partida que obligará a todos los mexicanos para que se siga trabajando en ese renglón.

Las reformas ahora propuestas son resultado de un -- trabajo serio y comprometido, que partió de analizar la legislación ac--- tual, estudiar las iniciativas promovidas por todos los partidos, actuali zar el diagnóstico sobre el problema, escuchar la voz de los sectores le gitimamente interesados, dialogar con los servidores públicos conocedores del asunto y responsables de atenderlo, todo ello, para encauzar con la - profundidad y urgencia que el caso reclama, las nuevas normas legales que protejan de la mejor manera el derecho e interés, no solamente de quienes habitan una vivienda rentada, sino de quienes aún carecen de ella, que no son menos.

El problema es grave, porque son muchos los mexica-- nos quienes rentan en condiciones de inequidad, y es complejo, porque no encuentran otra vivienda donde reciban trato mejor por la sencilla pero - contundente razón de que no está construida y tan cierto es que son mu--- chos los que padecen hoy, como que más lo serán mañana, literalmente maña na, ya que día con día surgen nuevas parejas de jóvenes con la inaplaza-- ble necesidad de habitación.

Todos estamos de acuerdo en que nuestro Código Civil principal instrumento normativo de la materia, ha quedado obsoleto y los supuestos en que se sustentaba han perdido vigencia por la situación de - inequidad creciente que se presenta entre arrendatario y arrendador.

Junto al Código Civil, los ordenamientos complementa rios carecen también de actualidad y en su obsolescencia consagran la injus ticia y la desventaja para las grandes mayorías de la ciudad.

Resulta, pues, indispensable y urgente el modificar-

la norma jurídica con clara idea del objetivo social propuesto que en este caso es doble y consunstancial inscribir la relación contractual del arrendamiento en el marco de la justicia y la equidad, y al mismo tiempo estimular las condiciones para que el necesitado de alquilar vivienda pueda encontrarla a precio razonable, seleccionarla conforme a sus necesidades y conservarse en ella con la permanencia que requiera. Cumplir a satisfacción este objetivo nos lleva en forma ineludible, a entender que la nueva norma jurídica solamente será eficaz y congruente con la realidad social en que tendrá vigencia, porque ninguno aspiramos a conformarnos -- con acciones de supuesto prestigio que podrían aparecer como un gran avance en el papel pero no lo serían en la práctica, por no corresponder con las condiciones reales.

La vivienda en alquiler debe mantenerse como alternativa importante para la población mayoritaria; por ello se ha pretendido encontrar un marco jurídico que regule y no estrangule, soluciones prácticas que abran puertas, no demagógicas que las cierren.

Ante una situación así, se consideró que el espíritu de reformas en este aspecto debería ser, de conciliar la certeza de un contrato justo para los inquilinos en la cuantía de las rentas, las condiciones físicas de la vivienda y la seguridad jurídica en los contratos, con los estímulos para motivar, tanto la preservación de la inversión en la rama privada, como el acrecentamiento de la participación del Estado en la oferta de vivienda en alquiler.

En base a estas consideraciones, si bien el proyecto deja en libertad la fijación del monto inicial, limita en cambio los in--

crementos durante los tres años mínimos que duraría el arrendamiento. --
Con ello se estimula de alguna manera la recuperación de la inversión y -
al mismo tiempo se da un marco de protección al inquilino en términos de-
la proporción a los incrementos del salario mínimo.

Por último, al finalizar la discusión, el Presidente del Pleno procedió a realizar la votación por parte de los Diputados integrantes de la Cámara; emitiéndose 294 votos en pro, 21 en contra y una -- abstención. (23)

(23) Ob. cit. de Libro de Debates ..., p.p. 86.

C A P I T U L O C U A R T O .

Consideraciones Jurídicas Respecto de las Reformas - al Código Civil, en 1984.

Después de haber analizado brevemente las generalidades de los contratos de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación; en el presente capítulo y para finalizar se tratará de exponer el criterio personal respecto de las diversas figuras jurídicas contempladas en las reformas al Código Civil, en el año de 1984, en lo referente al artículo 2448.

P R O R R O G A D E C O N T R A T O .

El artículo 2448-E dispone que el plazo mínimo para todo contrato de arrendamiento habitacional será de un año forzoso para ambas partes prorrogable a voluntad del arrendatario hasta por otros dos años, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas. Una de las principales mejoras que pretendió hacerse a la clase arrendataria con el presente artículo fué la de no dejar al libre arbitrio de los arrendadores la posibilidad de realizar contratos de arrendamiento con plazos que van uno a seis meses, en los que se modificaran notoriamente las condiciones del precio del arrendamiento en su beneficio con lo que los efectos inflacionarios que sufría nuestro país eran revertidos en la clase inquilinaria.

Es de concluirse que la voluntad soberana se pronunció en el sentido de el plazo mínimo de los contratos de arrendamiento fuera fijado, en primera instancia, y que ese plazo pudiera de alguna manera proporcionar seguridad al arrendatario de tal forma que en una Ciu-

dad en la que en ese momento el 47% de las viviendas fueran habitadas — por virtud de un contrato de arrendamiento, no tuviera que sufrir de la incertidumbre de conseguir un lugar donde vivir. es claro que el sentido de la disposición que se comenta es el de permitir la permanencia en el inmueble arrendado por un plazo razonable como lo es el de tres años sin que fuera necesario para el disfrute de este derecho , una vez pasado el primer año, que es forzoso para ambas partes, más que estar al corriente en el pago de las renta y manifestar la voluntad, el arrendatario, en el sentido de desear continuar con la habitación dada en arrendamiento — por un plazo de hasta dos años más, puesto que no es necesaria la manifestación de la voluntad del arrendador para que el contrato sufra de la prórroga legal, por lo que en realidad nos encontramos con contratos típicos en los que el plazo es de un año forzoso para ambas partes y dos años más forzosos para el arrendador y voluntarios para el arrendatario.

Hemos dicho que el plazo de los contratos de arrendamiento habitacional tiene elementos distintivos, como lo es que existe la fijación legal de un plazo mínimo y uno máximo, así como que el plazo mínimo legal, estipulado voluntariamente como obligatorio para ambas partes se ve adicionado por voluntad de la Ley en dos años más obligatorios para el arrendador y voluntarios, para el arrendatario, de igual forma — ha sido comentado que el único requisito sustantivo para el goce de esta prórroga es estar al corriente en el pago de la renta, y que el incumplimiento del arrendador de esta obligación solamente da derecho a la reparación de los daños e indemnización de los perjuicios sufridos por el arrendatario, sin embargo, también se ha dicho que por el incumplimiento

de la obligación a cargo del arrendatario de entregar el inmueble se genera la acción de cumplimiento, así como la de daños y perjuicios.

Comentaremos ahora de la actualización en la práctica forense que el derecho de prórroga de contrato; al efecto es de comentarse que existe un requisito de carácter adjetivo para el goce de este derecho, el que se ejerce durante la vigencia del contrato, además de algunos criterios peculiares para el ejercicio de este derecho, de los cuales discrepamos, tales como el que solamente proceda para los contratos realizados por tiempo determinado; que para su ejercicio se requiera de un juicio de conocimiento; que este derecho no pueda ser opuesto como excepción; etc. (24).

Es necesaria la existencia del contrato de arrendamiento para que opere la prórroga, siguiendo este razonamiento podemos afirmar que el objeto de la prórroga es el contrato de arrendamiento, -- con todas las obligaciones que de él se deriva, tanto consensuales como legales, ya que si se prorroga el plazo, necesariamente se prorroga el contrato de arrendamiento, porque el plazo es un período en el que tendrán vigencia las obligaciones derivadas del contrato, y si existen las obligaciones existe el contrato, el mismo criterio se sigue si son las obligaciones de dar, que constituyen el objeto directo del contrato, las que son sujeto de prórroga.

La prórroga del contrato solamente procede en aquellos contratos que se hayan pactado por tiempo determinado, es decir, no procede en aquellos contratos que fueron pactados por tiempo indeterminado y por extensión si sobre de un contrato que fué pactado por un plazo-

(24) SANCHEZ MEDAL, Ramón, "De los Contratos Civiles", Edit. Porrúa, -- S.A., 8a. edición, México, 1986, p.p. 291.

cierto opera la tácita reconducción, tampoco procede el derecho de prórroga, por lo que solamente procede este derecho durante la vigencia del plazo determinado, lo cual implica que no importa que existan obligaciones, que no exista contrato, sino que es suficiente que existe plazo determinado, lo que a su vez implica que los contratos que se encuentren -- por tiempo indeterminado son, de hecho, inexistentes, es decir que una vez que expira el plazo de un contrato de arrendamiento, este es inexistente.

Procede indistintamente el derecho de prórroga prevista por el artículo 2448-C, en los contratos de arrendamiento habitacional sea cual fuere la modalidad del plazo, es decir, que procede tanto para los contratos celebrados por tiempo indeterminado, como para los acuerdos celebrados por plazos ciertos. En efecto, ya que la ley establece un plazo mínimo de duración de los contratos de arrendamiento de finca urbana destinada a la habitación que será prorrogable hasta por dos años más, y considerando que no se requiere el establecimiento expreso de este plazo para que sea obligatorio a las partes, es irrelevante que el plazo pactado en el contrato sea cierto o indeterminado, ya que en caso de celebrarse un contrato de arrendamiento en materia de habitación urbana por tiempo indeterminado, las partes no se encuentran facultadas para notificar que es su voluntad dar por terminada la relación contractual en los términos del artículo 2487 sino pasado el plazo mínimo legal dadas su obligatoriedad e irrenunciabilidad, sin embargo, el establecimiento de este plazo mínimo impone una limitante a este derecho.

Sólo procede sobre el plazo mínimo legal de un año,-

pués la redacción del texto del artículo que se comenta nos permite fundadamente concluir que el plazo de hasta por dos años más a que se refiere, adicionan al año por el que es forzoso, como mínimo para ambas partes, todo contrato de arrendamiento habitacional, lo cual parece traer como consecuencia lógica el que con exclusión de los demás, sólo sean prorrogables los contratos de arrendamiento cuya duración sea la del plazo mínimo de un año, independientemente de que en la estipulación referente al plazo, éste se haya pactado como determinado o incierto, conclusión que no es verdadera, en atención a que el derecho de prórroga no fué establecido por un tiempo determinado, sino por un período que tiene como límite máximo dos años, en este orden de ideas, podemos indicar que el lapso de duración de la prórroga es inversamente proporcional a la relación del contrato de arrendamiento, o enunciado de una forma ilustrativa, el período por que se puede prorrogar el contrato de arrendamiento es como máximo dos años, que se le verán disminuidos por el tiempo que la relación contractual exceda del plazo mínimo legal de un año, por ejemplo, si un contrato de arrendamiento habitacional tiene una duración de dos años, por convención expresa o tácita de las partes, el arrendatario únicamente podrá prorrogarlo a voluntad hasta por un año más, y si la duración del arrendamiento tiene una duración igual o superior a tres años, carece de él derecho de prórroga.

Sin perjuicio de este razonamiento, podemos comentar que la intención del Legislador, al crear el precepto de mérito, introduciendo el derecho de prórroga, era de que los contratos de esta naturaleza tuvieran una duración mínima de tres años.

Es obligatorio para el arrendador, y voluntario para el arrendatario, debido a que el artículo que se comenta, establece que todo contrato de arrendamiento habitacional será prorrogable, a voluntad del arrendatario, por lo que basta la declaración unilateral de la voluntad del arrendatario para que tenga aplicación el derecho de prórroga de contrato, o lo que es lo mismo, no se requiere del consenso de las partes para la existencia del derecho de prorrogar el contrato, y aún si el arrendador se opone a que el arrendatario habite por dos años más el inmueble arrendado aquél tiene derecho de continuar el arrendamiento por el plazo que desee hasta que se cumpla el término establecido como límite, al margen y aún encontravención de la voluntad de aquél. (25).

Su ejercicio no requiere de formalidad, lo cual es una consecuencia natural de la característica que antecede, ya que si la prórroga depende de la voluntad de una de las partes, es decir, no requiere ser negociada, basta que el arrendatario haga patente su voluntad de hacer uso del derecho de prórroga, al efecto ya ha sido comentado que conforme a lo ordenado por el artículo 1803 el consentimiento puede manifestarse tácitamente, cuando resulte de hechos o actos que lo presuman o que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente, y que mejor forma de hacer presumible la voluntad del arrendatario de aprovecharse del beneficio legal de la prórroga que permanecer en el inmueble arrendado una vez concluido el plazo mínimo legal de duración del arrendamiento cubriendo el importe de la renta, ya que la ley no establece que la manifestación de la voluntad debe ser indubitable, pues si bien es --

(25) Ob. cit. de SANCHEZ MEDAL, p.p. 435.

cierto que el contrato de arrendamiento debe celebrarse por escrito, lo cual es aplicable a los convenios que lo modifican, no lo es menos que por virtud de lo dispuesto por el artículo 1796, al perfeccionarse el -- contrato obliga a sus consecuencias legales, y una de ellas es el derecho en comento, que no requiere de la celebración de un convenio modificatorio del plazo natural, fuere determinado o incierto, pues como ya se ha dicho, no se requiere del acuerdo de voluntades para el goce de este derecho . (26).

Su goce no requiere ejercicio de una acción, y puede ser oponible como excepción, en concordancia con lo anteriormente expuesto, dado que si consideramos que para su ejercicio no se requiere más que la manifestación de la voluntad del arrendatario, y ésta puede ser tácita, así como que el incumplimiento de la obligación a cargo del arrendador consistente en otorgar la prórroga del contrato, en nuestra opinión, no genera acción de cumplimiento forzoso.

Tratemos de explicar esta característica sirviéndonos de un ejemplo, el arrendador y el arrendatario tienen celebrado un contrato de arrendamiento habitacional por el término mínimo legal, y en el décimo día siguiente a la expiración del plazo, previa notificación con dos meses de anticipación al arrendatario de la voluntad del arrendador de dar por terminado el contrato, para el caso de que haya sido celebrado por tiempo indeterminado, el arrendador demanda la declaración de terminación del contrato de arrendamiento por expiración del plazo, por su parte el arrendatario se encuentra al corriente en el pago de la renta y opone como excepción a la acción intentada, el incumplimiento del pla-

(26) Ob. cit. de SÁNCHEZ MEDAL, p.p. 596.

zo de la prórroga por dos años más a que tiene derecho; ambas partes ofrecen como prueba el contrato de arrendamiento habitacional que cumple con todos los requisitos legales, y el arrendatario ofrece además la copia sellada del ofrecimiento de consignación en pago de renta correspondiente a la mensualidad inmediata al vencimiento del contrato presentada ante la oficina central de consignaciones del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal al día siguiente del vencimiento del contrato, las cuales son desahogadas, se producen los alegatos y se cita a las partes para oír sentencia. En la práctica, el fallo sería nefasto para el arrendatario, pero por suerte nos encontramos en un bien intencionado ejemplo, y nuestra opinión respecto de la procedencia de la acción y excepción hechas valer es la siguiente: ha sido procedente la vía de controversia en materia de arrendamiento de finca urbana destinada a la habitación en la que el actor no acreditó los extremos de su acción y el demandado sí justificó excepción, atento a las siguientes consideraciones; la relación de arrendamiento se encuentra debidamente acreditada en los términos del contrato de arrendamiento exhibido el cual hace prueba plena por haber sido reconocido expresamente por las partes en sus respectivos escritos de demanda y contestación a la demanda, por lo que hace a la acción de declaración de terminación del contrato hecha valer, debe ser considerada improcedente en atención a que fué ejercitada con posterioridad al ofrecimiento de consignación en pago de la renta correspondiente a la mensualidad posterior al vencimiento del contrato, ya que este evento hace presumible la voluntad del arrendatario de hacer uso del derecho de prórroga consignado por el numeral 2448-C de la Ley Sus-

tativa Civil para el Distrito Federal, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 1803 de la Ley en comento, por lo que debe considerarse procedente la excepción hecha valer por el demandado consistente en el incumplimiento del plazo de prórroga de hasta por dos años que le concede el citado artículo 2448-C sin que obste para que esta consideración que no medie declaración judicial de que le asiste al demandado el derecho que nos ocupa, habida cuenta que el numeral en cita no precisa de la solicitud del derecho de prórroga y en consecuencia de su declaración. Por lo que es de resolverse y se resuelve.

Es pertinente hacer una aclaración a efecto de dictar una aparente contradicción en los planteamientos esbozados a este respecto, ya que, líneas arriba, se expresó que el incumplimiento de la obligación a cargo del arrendador de conceder la prórroga del contrato en primer término, tampoco genera la acción de cumplimiento forzoso, debido a que esta obligación se actualiza a la terminación del contrato de arrendamiento y, conforme al criterio sostenido por el poder judicial, no se puede prorrogar lo que no existe sin que ello implique nuestra conformidad o adhesión con tal criterio, pues hemos manifestado nuestra total discrepancia, no obstante, nuestra intención es la de tener la mayor objetividad posible en el desarrollo del presente trabajo, y externamos tal criterio tan criticado en el presente apartado, por ser el imperante en nuestro sistema judicial.

Se actualiza con anterioridad a la tácita reconducción, para el caso de que una vez terminado el plazo de los contratos de

arrendamiento habitacional celebrados por tiempo determinado, el arrendatario manifieste indubitablemente su voluntad de prorrogar por dos años más el arrendamiento habitacional celebrado.

HIGIENE Y SALUBRIDAD
DEL INMUEBLE.

Como ya ha sido adelantado, todo probable arrendador previamente a la celebración de un contrato de arrendamiento habitacional se encuentra obligado a proporcionar al inmueble que va a ser materia de arrendamiento, las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la Ley de la materia (artículo 2448-A); en primer término podemos comentar que se establece un deber que incide en la licitud del objeto del arrendamiento habitacional, atendiendo a lo dispuesto por el artículo 1830, así, la consecuencia normal del incumplimiento a lo ordenado por el numeral 2448-A sería la actualización de una causal de nulidad, ya absoluta, ya relativa, según lo disponga la Ley, conforme a lo ordenado por el artículo 2225, la cual aparece como difícilmente ejercitable en atención a factores prácticos y económicos, ya que el arrendatario se encuentra facultado a rescindir unilateralmente, sin que medie declaración judicial, el contrato de arrendamiento por falta de realización de las reparaciones requeridas por el inmueble, sin que tenga la necesidad de demandar esta nulidad, asimismo un arrendatario que celebra un contrato cuyo objeto no satisfaga las mínimas condiciones de salubridad e higiene no se encuentra en posibilidad de adquirir derechos posesorios de uno que si las cubra, por lo que tampoco acudiré a los Tribunales a demandar la nulidad de un contrato celebrado en estos términos, empero, el Código le dá el trata---

miento de obligación y no de elemento formal, ya que el incumplimiento de este precepto no produce la nulidad del acto, pues como se ha dicho, y se rá comentado líneas adelante, el principio general establecido por el artículo 8 no es plenamente aplicable a las relaciones de arrendamiento, y no se establece nulidad especial, aunado a que el cumplimiento voluntario o ratificación tácita extingue la acción de nulidad (artículo 2234); sino que solamente responsabiliza al arrendador por los daños y perjuicios que pudieran sufrir los posibles arrendatarios, en el supuesto de incumplimiento de la orden de realización de obras, para que la localidad sea habitable e higiénica por lo que, de hecho, no existe sanción para este incumplimiento en atención a que a cinco años de que el artículo que se comenta fuere obligatorio, no existe la ley de la materia a que se hace referencia, al menos no una que se preocupe de determinar cuales son las condiciones mínimas de habitabilidad, salubridad e higiene en lo que arrendamiento para vivienda se refiere; por lo que la actualización de rg para los daños e indemnizar de los perjuicios no tiene cabida en nuestra legislación, por más que el Departamento del Distrito Federal, que es la autoridad sanitaria en esta Entidad, ordene la ejecución de obras para la reestructuración o rehabilitación del inmueble arrendado, y por lo tanto nada les impide dar en arrendamiento inmuebles en las peores condiciones de habitabilidad, por mucho que el ordenamiento que se comenta sea de orden público e interés social.

R E N T A .

El artículo 2448-D establecé que la renta debera estipularse en moneda nacional, y que su precio no podrá ser incrementado -

sino anualmente en una cantidad equivalente al del 85% del incremento que sufra el salario mínimo en el año en que se actualice el aumento.

La primera parte del artículo que se comenta, constituye un derecho que fué ampliamente demandado por la clase arrendataria, ya que durante los primeros años de la década de los ochentas, era muy común que la renta, en los contratos de arrendamiento, se estipulara en dólares con la finalidad de que la devaluación que sufría la moneda nacional, con respecto de la moneda indicada fuera absorbida por los arrendatarios sin que la parte arrendadora sufriera menoscabo en el rendimiento -- que obtenían por este conducto, lo cual constituye una gran injusticia social, habida cuenta que la clase económicamente fuerte en la relación de arrendamiento, lo es habitualmente la de los arrendadores.(27).

En lo referente a la frecuencia con que el arrendador puede incrementar el precio de la renta, acontece lo mismo que en el párrafo antecedente, ya que no existía límite a los aumentos que se podían efectuar mediante el libre juego de la autonomía de la voluntad, en el que las fuerzas económicas de oferta y demanda tienen un valor preponderante, y tomando en consideración que en lo que hace al arrendatario inmobiliario habitacional la demanda fué y sigue siendo muy superior a la oferta en el Distrito Federal, razón por la que era muy frecuente que el arrendador propusiera la celebración de convenios modificatorios a los -- contratos en lo tocante al precio de la renta, aumentos que el arrendatario tenía que soportar ante la expectativa de verse privado de la vivienda que ocupaba.(28).

El artículo 2448-E establece que las rentas serán pa

(27) ROJINA VILLEGAS, Rafael, "Compendio de Derecho Civil", Contratos, Edit. Porrúa, S.A., 17a. edición, México, 1986, p.p. 158.

(28) Ob. cit. de ROJINA VILLEGAS, p.p. 235.

gadas en los plazos convenidos, y a falta de convenio por meses vencidos, así como que el arrendatario no se encuentra obligado a pagar la renta si no desde que reciba el inmueble. Este artículo no presenta aportación al guna, ya que los ordenamientos que impone se encuentran, y se encontraban ya contemplados por lo dispuesto en los artículos 2425 fracción I, 2426,- 2427, 2429 y 2452.

El artículo 2448-F impone los requisitos mínimos de todo contrato de arrendamiento, es decir, las cláusulas mínimas que deberá contener todo contrato de arrendamiento de finca urbana destinada a la habitación; al respecto es de señalarse que ocurre lo mismo que con el artículo comentado con anterioridad, ya que conforme con lo dispuesto por los artículos 1839, 2398, 2425 fracción III, 2442, 2443 y 2450 se desprende de que tales estipulaciones que como mínimas señala el numeral en comento ya se encontraban previstas en la legislación preexistente a la reforma realizada en el año de 1984. (29).

La primera parte del artículo 2448-H, ya se encuentra contemplada en el Código previamente a la reforma, previsto por los artículos 2408 y 2483 interpretado a contrario sensu, por lo que tampoco re presenta aportación.

El artículo 2448-I establece el derecho de preferencia para nuevos arrendamientos sobre el inmueble que posee, en igualdad de circunstancias el arrendatario saliente. Primeramente podemos mencionar que este derecho se encontraba establecido antes de la reforma de diciembre de 1984 por el artículo 2447, si bien con mayor número de requisitos para su procedencia, pero igualmente inactualizable, por lo que no --

(29) Ob. cit. de ROJINA VILLEGAS, p.p. 379.

presenta aportación alguna para la clase arrendataria, mayormente débil - frente a la clase arrendadora.(30).

M U E R T E D E L A R R E N D A T A R I O .

El artículo 2448-H dispone que el arrendamiento habitacional no concluye por la muerte de cualquiera de las partes, así como establece, con exclusión de cualquier otra persona, la prelación de -- los posibles subrogatarios de los derechos derivados del arrendamiento -- que en vida pertenecieran al arrendatario, imponiéndoles la condición de haber habitado efectiva y permanentemente el inmueble en vida del arrendatario.

En lo tocante a la segunda parte del artículo en comentario, más que un beneficio a los arrendatarios les para un perjuicio a -- sus parientes con derechos hereditarios, incluso llegando a constituir -- una violación del artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que dispone que nadie podrá ser privado de un derecho -- sino mediante juicio en que se cumplan las formalidades esenciales del -- procedimiento, y para evidenciar lo anterior nos permitiremos ejemplificarlo de la siguiente forma: situémonos en la hipótesis de que un arrendatario que tiene celebrado un contrato de arrendamiento habitacional por -- el término de diez años, no tiene más parientes que uno colateral en cuarto grado, que no habita el inmueble arrendado, nuestro arrendatario formula la disposición testamentaria por la que designa como único y universal heredero a su único pariente, al fallecimiento del arrendatario, durante el primer año del plazo de diez por los que convino el arrendamiento, el único y universal heredero, en los términos de las disposiciones legales so--

(30) Ob. cit. de ROJINA VILLEGAS, p.p. 428.

bre las sucesiones tiene derecho de adquirir los derechos derivados del arrendamiento del de cujus, sin embargo, el artículo en comento lo priva de este derecho sin que sea cido y vencido en juicio, por otro lado, considerando que el arrendamiento no termina por la muerte del arrendatario, veamos las opciones que tiene el arrendador para recuperar la posesión -- del inmueble de su propiedad; no puede ocupar el inmueble de motu proprio, pues cometería el delito de despojo, tampoco puede demandar la desocupación por la vía especial de desahucio, pues al estar deshabitado el inmueble no se puede hacer el requerimiento de estar al corriente en el pago de las rentas a que se refieren los artículos 490 y 491 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, tampoco puede demandar de la sucesión del arrendatario la rescisión del contrato, ya por falta del cumplimiento de la obligación de habitar el inmueble, o ya por la falta del pago de las rentas, pues como hemos visto el único heredero carece de legitimación para comparecer al juicio de controversia en materia de arrendamiento de finca urbana destinada a la habitación, solamente le queda la opción de demandar del de cujus la rescisión del contrato de arrendamiento, emplazarlo por edictos, tramitar el juicio en rebeldía, lo que implica la publicación de edictos en la etapa probatoria, y para notificar la sentencia definitiva que se dicte, gastando infructuosamente, tiempo y dinero, sufriendo además el perjuicio de no percibir el pago de las rentas ni disponer del inmueble de su propiedad. (31).

Por lo que podemos afirmar que la segunda parte del artículo en comento es incongruente con la legislación del sistema jurídico mexicano, además de ser incongruente del espíritu social que informa -

(31) Ob. cit. de PALLARES, p.p. 344.

la legislación en materia de arrendamiento habitacional para el Distrito-Federal e incongruente con la realidad social.

DERECHO DE PREFERENCIA .

El artículo 2448-I establece el derecho de preferencia para nuevos arrendamientos sobre el inmueble que posee, en igualdad - de circunstancias al arrendatario saliente.

Cabe señalar que es benéfico el artículo que se comenta, aunque prácticamente inactualizable el derecho que contiene, salvo que sea cumplido cabal y honestamente por el arrendador, ya que es imposible hacer efectivo su cumplimiento forzoso demandándolo a causa de su violación, ya que como se ha referido, la obligación derivada de este precepto a cargo del arrendador se actualiza a la terminación del arrendamiento y por este motivo el arrendatario pierde la posesión derivada, y para --- acreditar la segunda presunta relación de arrendamiento es menester que - se realice, y un nuevo arrendatario de buena fé no puede ser, por el incumplimiento de esta obligación, privado de la posesión derivada que ostente sobre el inmueble, aunado a que contra la realización de un nuevo arrendamiento en estas condiciones no procede la acción de nulidad. Por lo que solamente procede la acción de daños y perjuicios contra la violación de este precepto, y para el caso de demandar daños y perjuicios, es necesario que efectivamente se hayan sufrido y en todo caso acreditarlo.

TRANSCRIPCIÓN DE LA LEY .

El artículo 2448-L establece que las disposiciones - del capítulo que se comenta, deberán transcribirse íntegramente en todo - contrato de arrendamiento habitacional, lo que nos parece que más que un-

derecho para el arrendatario, constituye un medio de difusión de la legislación de esta materia, sin embargo, consideramos que es de gravedad extrema que esta legislación contenga, lo que estimamos como errores, que han sido señalados y los que serán indicados líneas adelante en su oportunidad, y que sea difundida a los arrendatarios, que como ya hemos dicho no son peritos en derecho, en casi su totalidad haciéndoles abrigar falsas expectativas; por lo demás, la inclusión de las disposiciones que han sido comentadas, en todo contrato de arrendamiento no incide sobre su validez o aplicación, y mucho menos en su actualización, cabe por último señalar que el incumplimiento de este precepto no acarrea consecuencias jurídicas para ninguna de las partes ni incide en la existencia o validez del contrato.(32).

G A R A N T I A D E L C O N T R A T O .

El artículo 2448-K establece que el propietario, no puede rehusar como fiador a una persona que reúna los requisitos al efecto, así como que para viviendas de interés social bastará con un depósito de un mes de renta como garantía.

El derecho tutelado por el presente artículo se encontraba previsto con anterioridad, por el artículo 2450, y podemos adelantar que es prácticamente inactualizable, pues refiérese a una relación accesoria del arrendamiento, y más que una carga contractual, emula a una norma de tipo moral, dado que escapa a la lógica más elemental que un presunto arrendador, aún con la más amplia conciencia social, que no está conforme con la garantía del cumplimiento de probables obligaciones, las contraiga en esos términos, considerando que se encuentra en la plena, to

(32) PENICHE LOPEZ, Edgardo, "Introducción al Derecho y Lecciones de Derecho Civil", Edit. Porrúa, S.A., 18a. edición, México, 1984, p.p. 38.

tal y absoluta libertad de adquirir obligaciones o dejar de hacerlo, sin embargo, en la hipótesis de que se incumpliera tal mandato, no se crearían consecuencias jurídicas.

REGISTRO DEL CONTRATO.

El artículo 2448-G establece que el arrendador deberá registrar el contrato de arrendamiento ante la autoridad administrativa correspondiente, y en su defecto, el arrendatario, a su elección podrá inscribir su copia del contrato, o demandar su registro.

A este respecto cabe señalar que la obligación derivada del artículo en comento en nada beneficia al arrendatario, pues en todo caso es perjudicial para el Estado en su labor administrativa ya que es una obligación de carácter tributario que en nada afecta la relación de arrendamiento, por lo que su incumplimiento no trasciende a la esfera jurídica del arrendatario, pero a pesar de lo anterior, el arrendatario tiene derecho de registrar el contrato, o de demandar su registro.(33).

Al respecto consideramos que el registro de referencia carece del carácter constitutivo o declarativo que debería tener, en cualquier caso, estimamos que el derecho de inscripción del contrato debe tener mayor relevancia y por medio de éste, dotar al documento que contiene el contrato de plena eficacia probatoria en caso de controversia, y por consecuencia, exigir el cumplimiento forzoso de las obligaciones que de él se derivan y no hayan sido cumplidas voluntariamente en un procedimiento ágil como lo es uno de tipo ejecutivo.(34).

(33) Ob. cit. de PENICHE LOPEZ, p.p. 85.

(34) Ob. cit. de PENICHE LOPEZ, p.p. 139.

CONCLUSIONES.

1.- Considero que el avance más significativo que ha sufrido la legislación aplicable al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación en el Distrito Federal, se experimentó en el año de 1984, en que se pretendió infundir de justicia social y de equidad, este tipo de relaciones contractuales jurídicas.

2.- Destacan por su beneficio a la sociedad, los derechos de establecer que las disposiciones relativas al arrendamiento habitacional, revistan la calidad de ser de orden público e interés social; fijar un plazo mínimo en el límite para la duración de los contratos de arrendamiento habitacional; facultar al arrendatario para prorrogar a voluntad hasta por el término de dos años más, dicho plazo mínimo; fijar un límite para los incrementos del precio del arrendamiento; implementar un verdadero derecho del tanto para los arrendatarios.

3.- Se considera que el derecho de prórroga de los contratos de arrendamiento destinados a la habitación, tienen los siguientes elementos característicos:

a).- Procede indistintamente en los contratos de arrendamiento habitacional, independientemente de que la modalidad del plazo sea determinado o indeterminado.

b).- Procede únicamente sobre el plazo mínimo legal de los contratos de arrendamiento habitacional.

c).- Es obligatorio para el arrendador y voluntario para el arrendatario.

d).- El ejercicio de este derecho no requiere de formalidad especial.

e).- Su goce no requiere del ejercicio de una acción y puede ser oponible como excepción.

f).- Su goce se actualiza con anterioridad a la tácita reconducción.

4.- El registro de los Contratos de Arrendamiento Habitacional, no tiene carácter constitutivo ni declarativo, pues sólo cumple con funciones administrativo-tributarias. Por lo que el registro de dichos contratos de arrendamiento debe revestir las cualidades de los --- constitutivos, o en su caso, de los declarativos.

5.- Los planteamientos jurídicos contenidos en las reformas ocurridas en el año de 1984, en materia de arrendamiento habitacional, solucionaron en gran medida el grave problema inquilinario en el Distrito Federal y su área conurbada, al intentar establecer en un plano de mayor igualdad la relación contractual existente entre arrendador y --- arrendatario; pero todavía queda demasiado por solucionar, pues día con día el problema va adquiriendo mayores dimensiones, que únicamente podrán encontrar arreglo en un marco jurídico adecuado que verdaderamente establezca una significativa equidad en las relaciones inquilinarias en México.

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

- AGUILAR CARVAJA, Leopoldo, "Contratos Civiles", Edit. Porrúa, S.A., 3a. edición, México, 1982, 301 pp.
- ARRELLANO GARCIA, Carlos, "Derecho Procesal Civil", Edit. Porrúa, S.A. México, 1981, 594 pp.
- ARRELLANO GARCIA, Carlos, "Práctica Forense Civil y Familiar", Edit. Porrúa, S.A., 8a. edición, México, 1989, 830 pp.
- BECERRA BAUTISTA, José, "El Proceso Civil en México", Edit. Porrúa, S.A., 11a.edición, México, 1984, 770 pp.
- BRISEÑO SIERRA, Humberto, "El Juicio Ordinario Civil", Edit. Trillas, 2a.edición, México, 1986, 1395 pp.
- DOMINGUEZ DEL RIO, Alfredo, "Compendio Teórico-Práctico de Derecho Procesal Civil", Edit. Porrúa, S.A., México, 1877, 473 pp.
- GAUDEMET, Eugene, "Teoría General de las Obligaciones", Traducido por Pablo Macedo, Edit. Porrúa, S.A., 2a. edición, México, 1984, 534 pp.
- ORTIZ URQUIDI, Raúl, "Derecho Civil", Edit. Porrúa, S.A., 2a. edición, México, 1982, 633 pp.
- PALLARES, Eduardo, "Derecho Procesal Civil", Edit. Porrúa, S.A., 10a. edición, México, 1983, 684 pp.
- PALLARES, Eduardo, "Diccionario de Derecho Procesal Civil", Edit. Porrúa, S.A., 17a. edición, México, 1986, 881 pp.

- PENICHE LOPEZ, Edgardo, "Introducción al Derecho y Lecciones de Derecho Civil", Edit. Porrúa, S.A., 18a. edición, México, 1984, 232 pp.
- PINA, Rafael, "Elementos de Derecho Civil Mexicano", Edit. Porrúa, S.A., 4a. edición, Tomo IV Contratos, México, 1978, 397 pp.
- ROJINA VILLEGAS, Rafael, "Derecho Civil Mexicano", Edit. Porrúa, S.A., Volúmenes I y II, 5a. edición, México, 1981, 725 pp.
- ROJINA VILLEGAS, Rafael, "Compendio de Derecho Civil", Contratos, Edit. Porrúa, S.A., 17a. edición, México, 1986, 540 pp.
- SANCHEZ MEDAL, Ramón, "De los Contratos Civiles", Edit. Porrúa, S.A., 8a. edición, México, 1986, 608 pp.
- Libro de Debates del Pleno de la Cámara de Diputados, Año III, Tomo III, Número 42, México, Diciembre 18 de 1984, 638 pp.
- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Primera Edición, CREA, México, 1985.
- Código Civil, para el Distrito Federal, Colección Porrúa, S.A., 57a. edición, México, 1989.
- Código de Procedimientos Civiles, para el Distrito Federal, Colección Porrúa, S.A., 35a. edición, México, 1989.