



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA
DE MÉXICO

FACULTAD DE DERECHO

SEMINARIO DE SOCIOLOGÍA
GENERAL Y JURÍDICA

"ENFOQUE SOCIO-JURÍDICO DEL CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO DE CASA HABITACION"

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
WENCESLAO SANDOVAL VELASCO



CIUDAD UNIVERSITARIA, D. F.

1994

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.



UNIVERSIDAD NACIONAL
AVENIDA DE
MEXICO

FACULTAD DE DERECHO
SEMINARIO DE SOCIOLOGIA
GENERAL Y JURIDICA

No./89/94

COORDINADOR DE LOS SERVICIOS
ESCOLARES DE LA UNAM
P R E S E N T E .

El pasante de la licenciatura de Derecho WENCESLAO SANDOVAL VELASCO, solicito inscripción en este Seminario y registró el tema intitulado:

" ENFOQUE SOCIO-JURIDICO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE CASA HABITACION "
designándose como asesor de la tesis al LIC. ALFREDO G. MIRANDA SOLANO.

Al haber llegado a su fin dicho trabajo, después de revisarlo su asesor, lo envié con la respectiva carta de terminación, considerando que reúne los requisitos que establece el Reglamento de Exámenes Profesionales. Apoyado en este dictamen, en mi carácter de Director del Seminario de Sociología General y Jurídica, tengo a bien autorizar su IMPRESIÓN, para ser presentado ante el jurado que para efecto de Examen Profesional se designe por esta Facultad de Derecho.

Reciba usted un respetuoso saludo y las seguridades de mi más alta consideración.

A T E N T A M E N T E
" POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU "
Ci. Universitaria a 16 de Noviembre de 1994.



LIC. PABLO ROBERTO ALMAZAN ALANTIZ
DIRECTO DEL SEMINARIO DE SOCIOLOGIA GENERAL Y JURIDICA

SOCIOLOGIA GENERAL Y JURIDICA
FACULTAD DE DERECHO
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

C. LIC. PABLO ROBERTO ALMAZAN ALANIZ.
DIRECTOR DEL SEMINARIO DE SOCIOLOGIA.
GENERAL Y JURIDICA.
FACULTAD DE DERECHO.
CIUDAD UNIVERSITARIA.
P R E S E N T E .

Por medio del presente escrito, hago constar que la tesis de nombre " ENFOQUE SOCIO-JURIDICO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE CASA HABITACION ", elaborada por el alumno SANDOVAL VELASCO WENCESLAO, con número de cuenta 7538317-2 y después de haberla leído, considero que reúne todos los requisitos a que se refiere la legislación universitaria para ser aprobada.

Por tal motivo, le solicito atentamente, si tiene a bien concederlo, se ordene la impresión de dicho trabajo y su presentación en el examen profesional para obtener el Título de Licenciado en Derecho.

CIUDAD UNIVERSITARIA D.F., A 11 DE NOVIEMBRE
DE 1994.

A t e n t a m e n t e .



LIC. ALFREDO MIRANDA SOLANO.

A MIS PADRES:

WENCESLAO SANDOVAL SANDOVAL Y JOSEFINA
VELASCO DE SANDOVAL, LES DEDICO LA PRE
SENTE COMO UN HOMENAJE AL INMENSO AMOR
Y CARINO QUE SIEMPRE NOS BRINDARON A --
MIS HERMANOS Y A MI; POR TODOS SUS DES
VELOS, REGANOS, SUFRIMIENTOS Y ESFUER-
ZOS QUE TUVIERON QUE HACER PARA DARNOS
LA GRAN FAMILIA QUE INTEGRAMOS Y POR --
LA QUE SIEMPRE AGRADECERE A DIOS EL --
QUE ME HAYA DESTINADO PARA FORMAR PAR-
TE DE ELLA.

A MI PADRE:

CON MI ETERNO AGRADECIMIENTO Y -
RECONOCIMIENTO AL HOMBRE HONESTO,
BUENO Y TRABAJADOR QUE POR SIEM-
PRE SERA MI EJEMPLO A SEGUIR.

A MI MADRE:

CON TODO MI CARINO Y EL MAS-
GRANDE AMOR E INMENSA ADMIRA
CION PORQUE EN TU PERSONA SE
ENCUENTRAN REUNIDAS TODAS Y
CADA UNA DE LAS VIRTUDES Y -
CUALIDADES MATERNALES.

A MI ESPOSA:

MA. GUADALUPE CON TODO MI AMOR

PARA TI, COMPANERA DE MI VIDA.

A MIS HIJAS:

VALERIA Y GABRIELA, CON MI MAS-

PROFUNDO AMOR A USTEDES QUE SON

MI ORGULLO Y ALEGRIA DE VIVIR.

A MIS HERMANOS:

ARTURO Y YOLANDA POR EL CARINO Y

APOYO QUE SIEMPRE ME BRINDARON.

A LA MEMORIA DE MI HERMANA GRACIELA:
PORQUE TU MUERTE NO FUE EN VANO, TU
HIJO LUIS ALBERTO Y TODOS LOS QUE -
TE QUISIMOS POR SIEMPRE TE RECORDA-
REMOS, GRACI.

A MI AMIGO:

LIC. ALFREDO G. MIRANDA SOLANO Y SU
DISTINGUIDA ESPOSA, LIC. VERONICA -
GONZALEZ MEZA, POR SU APOYO INVALUA
BLE EN LA REALIZACION DEL PRESENTE-
TRABAJO, QUE ME PERMITE ALCANZAR --
UNA META EN LA VIDA.

AL BUFETE JURIDICO DEL LICENCIADO
JOSE P. CASTRO BRITO:
POR ESA GRAN EXPERIENCIA QUE VIVI
AL TRABAJAR AL LADO DE TODOS USTE-
DES.

A LILIA ZAMORANO TORRES:
POR ESA VALIOSA AYUDA EN LA
REALIZACION MECANOGRAFICA -
DEL PRESENTE TRABAJO.

AL BUFETE JURIDICO SANDOVAL Y

ABOGADOS:

POR TODAS LAS EXPERIENCIAS QUE
DIA CON DIA VIVO EN LA REALIZA
CION DEL TRABAJO AL LADO DE -
MIS COMPAÑEROS Y GRANDES AMI--
GOS LORENZO Y ALBERTO,GRACIAS.

A TODOS MIS GRANDES AMIGOS Y AMIGAS,
FAMILIARES,COMPADRES Y DEMAS SERES-
QUERIDOS POR ESA CONFIANZA Y GRANDES
VIVENCIAS QUE HE VIVIDO AL LADO DE -
USTEDES.

ENFOQUE SOCIO-JURIDICO DEL CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO DE CASA HABITACION.

	Pág.
INTRODUCCION	1
CAPITULO I ANTECEDENTES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.	
A) ROMA	3
B) MEXICO	7
C) EPOCA COLONIAL	14
D) EPOCA INDEPENDIENTE	21
E) EPOCA ACTUAL	29
CAPITULO II NATURALEZA JURIDICA DEL ARRENDAMIENTO DE CASA HABITACION.	
A) CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.	33
B) CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.	36
C) CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.	39
D) LEY ORGANICA DE LOS TRIBUNALES DE JUSTICIA DEL FUERO COMUN DEL DISTRITO FEDERAL.	42
E) LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR.	47

CAPITULO III EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

A) DEFINICION	53
B) ELEMENTOS ESENCIALES	56
C) DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES	59
D) DISPOSICIONES ESPECIALES PARA CASA HABITACION	69
E) FORMAS DE TERMINACION	79
F) OFICINA CENTRAL DE CONSIGNACIONES	82

CAPITULO IV ENFOQUE SOCIO JURIDICO DEL ARRENDAMIENTO DE CASA HABITACION.

A) SOCIAL	86
B) JURIDICO	89
C) ECONOMICO	98
D) POLITICO	105
E) REPERCUSIONES DE LOS SISMOS DE SEPTIEMBRE DE 1985.	108
CONCLUSIONES.	110
BIBLIOGRAFIA.	112

I N T R O D U C C I O N

En el presente trabajo trataré de hacer un estudio - desde el punto de vista social y jurídico de la figura del - Contrato de Arrendamiento de Casa Habitación, en el cual ana- lizaré desde sus orígenes en la época romana y la evolución que ha tenido el mismo en nuestro país en su proceso históri- co hasta la época actual.

Asimismo se analizará el Contrato de Arrendamiento - comenzando por su naturaleza jurídica, sus elementos esencia- les en lo general y en lo particular, partiendo de los pre- ceptos constitucionales hasta llegar al caso concreto de las disposiciones especiales que rigen al mismo.

También se estudiará la trascendencia social y econó- mica que representan la figura a estudio, pues se considera de vital importancia no perder de vista que es un elemento - que sirve como catalizador de la problemática que sufre la - sociedad mexicana, misma que surgió en todo su esplendor a - raíz de los sismos ocurridos en el año de 1985 y en los que todos pudimos observar que tuvo efectos no solo jurídicos si- no que se desbordó al ámbito económico y político para con- vertirse en un verdadero problema social de grandes propor--

ciones que si no es atendido oportuna y atinadamente se corre el riesgo de que se convierta no solamente en un factor de desequilibrio en las estructuras de nuestra sociedad, si no que puede llegar a ser el detonante de donde surja el -- factor del cambio social.

Después de hacer el análisis del Contrato de Arrendamiento para casa habitación se hacen las conclusiones correspondientes de los puntos tratados, proponiéndose en su caso las modificaciones al ámbito jurídico que lo rige, así como las formas en que se puede mejorar el manejo y la relación derivada de ésta figura entre las partes, misma que -- por su complejidad e importancia considero merece especial atención.

C A P I T U L O I

ANTECEDENTES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

A) ROMA.

Se tiene conocimiento que en Roma el Contrato de Arrendamiento fué conocido desde hace aproximadamente dos mil años con el nombre de Locatio-Conductio, mismo que fué sumamente utilizado en tiempos imperiales siendo desde ese entonces centro de controversias sociales. Se calcula que en ese tiempo Roma contaba aproximadamente con 50,000 viviendas que eran materia de arrendamiento y unas dos mil casas aisladas.

La Locatio Conductio Rerum tenfa por objeto únicamente bienes no consumibles, por lo que todos aquellos que podían ser consumidos no podían constituir objeto material de un contrato que no permitía más que un goce temporal, -- siendo asimismo otro requisito importante que el objeto materia del contrato se hallará en el comercio.

Otras características del Contrato de Arrendamiento (Locatio Conductio Rerum) en la época romana eran que el -

precio del arrendamiento debería de consistir en dinero, -- ser determinado, razonable y serio. (1)

Algunos de los principales deberes del "locator" - (arrendador), que podían ser incluso reclamados mediante la actio conducti eran:

a).- Entregar al arrendatario la cosa arrendada.

b).- Responder de daños y de los perjuicios ocasionados al inquilino para el caso de evicción o de vicios -- ocultos del objeto.

c).- Responder de los daños y perjuicios que éste - causara al inquilino por propia conducta o por la de personas sobre las que mantuviera o ejerciera influencia.

d).- Pagar las reparaciones de cierta importancia y que sean necesarias para el objeto arrendado siempre y cuando no sean las de uso diario, ya que éstas correspondían al inquilino.

Los deberes del "conductor" (arrendatario), y que - eran sancionados por la actio locatio eran:

(1) Margadant S. Guillermo F. Derecho Romano Editorial Esfinge Octava Edición México 1978, Pág. 412.

a).- Pagar la cantidad de la renta convenida.

b).- Servirse del objeto arrendado, dando su destino normal y cuidando como buen padre de familia, realizando por propia cuenta las reparaciones pequeñas.

c).- Devolver el objeto, una vez terminado el arrendamiento.

Para garantizar sobre el cumplimiento de los deberes del conductor (arrendatario), el locator (arrendador) tenía una hipoteca legal y tácita sobre los "invecta et -- illata", es decir: El ganado, los esclavos, instrumentos y mobiliario que el arrendatario hubiera introducido en el in mueble arrendado.

Resalta por su importancia dentro del arrendamiento en la época romana la figura que constituía la "relocatio - tacita", que hoy conocemos como la tácita reconducción. Es decir; cuando terminaba el plazo previsto por las partes en el contrato y éstas aún sabiéndolo seguían comportándose co mo si aún estuviera en vigor, éste contrato se tenía por -- prorrogado en las mismas condiciones, pero sin plazo determinado para su conclusión hasta que una de las partes manifestara su deseo de dar por terminado el mismo.

Existió también la figura del subarrendamiento, mismo que estaba permitido, salvo acuerdo en contrario, situación que en la actualidad es totalmente inversa.

Entre las diversas causas que existían para dar por terminado el contrato de arrendamiento se podrían mencionar las siguientes:

a).- La voluntad de ambas partes, o en su caso la voluntad de una sola para el caso de la reconducción tácita.

b).- El cumplimiento del término acorde y previsto por las partes.

c).- Por la pérdida del objeto materia del arrendamiento.

d).- Por el incumplimiento del pago de la renta durante dos años.

e).- Por el deterioro del objeto arrendado, por culpa del inquilino.

f).- Por la necesidad que tuviera el arrendador para usar el objeto arrendado.

Una característica que existía en ese entonces para hacer el pago de la renta era de que salvo pacto en contrario ésta debería pagarse post numerando o sea que era por -

períodos vencidos.

Dentro de las características esenciales que tenía la " Locatio Conductio Rerum ", era que sólo se perfeccionaba con el consentimiento de las partes, razón por la que no era necesario constar por escrito, ya que dicho consentimiento recaía sobre la cosa que se iba a arrendar y sobre la merces o precio que se tenía que pagar, además de que como ya se ha dicho únicamente podían ser objeto del arrendamiento las cosas que estuvieran dentro del comercio.

Respecto al precio o merces éste consistía en numerata pecunia, es decir; debería tratarse de un precio pagado en monedas, razón ésta que lo diferenciaba del contrato de aparcería en el cual era posible pagar la "Locatio Conductio", con parte de los frutos del terreno arrendado. Además de que la merces debería ser cierta y verdadera, es decir podía ser fijada por las partes o un tercero, pagándose sucesivamente conforme se disfrutara del bien, es decir; periódicamente.

B) MEXICO.

Varias grandes civilizaciones neolíticas se sucedieron en el territorio actualmente ocupado por México y -

los demás países centroamericanos; primero la olmeca, cuyo florecimiento ocupa los últimos siglos anteriores a la era cristiana, luego simultáneamente la Teotihuacana y la del antiguo Imperio Maya (heredera de los Olmecas) de los siglos III a IX de nuestra era; después la Tolteca (Tula), en el siglo X que fertiliza los restos de la primera civilización maya y da origen, en Yucatán, al nuevo Imperio Maya y finalmente la Azteca, ramificación de la Chichimeca, - con absorciones toltecas y en íntima convivencia con la -- Texcocana.

Por su importancia y para efectos de la comprensión de su vida jurídica estudiaremos la cultura azteca de la -- cual se conocen algunos datos con mas detalle.

El Imperio Azteca (que llegaba hasta los Océanos - Pacífico y Atlántico, y hasta Oaxaca y Yucatán), formaba - parte de una Triple Alianza, con Texcoco y Tlacopan en la - cual tuvo una hegemonía tal que el emperador azteca podía - determinar quién sería el gobernante en las naciones alia-- das.

Para efectos del presente trabajo estudiaremos brevemente la forma en que los aztecas tenían organizado su po

der judicial, la manera de contratar sobre todo en materia de arrendamiento, así como la forma de la tenencia de la -- tierra y de su comercio.

Se sabe que el soberano era la máxima autoridad judicial y que los Tribunales de Justicia estaban divididos - en Reales y Provinciales, funcionando también tres tribunales especiales conocidos como: El Tribunal del Comercio; - El Tequihuacacalli que era el Tribunal Militar o Consejo de Guerra; y el Tecpilcalli o Tribunal Militar de la Nobleza.

Había además jueces menores conocidos como los Teuctli que funcionaban en los lugares en donde no había Tribunales, conociendo en primera instancia de los negocios civiles y penales de poca importancia que se suscitaban entre - los pobladores del barrio o Calpulli de su Jurisdicción, habiendo tantos jueces como barrios había.

Cuando se trataba de asuntos graves o difíciles los Teuctli o jueces menores harían las aprehensiones y diligencias necesarias remitiendo las actuaciones y los inculpados al Consejo de los Ochenta Días para que resolviera en definitiva.

Bajo las ordenes del Teuctli estaban los Tequitlatoque o notificadores, que eran los encargados de realizar las citaciones y los Topilli que eran los que efectuaban los arrestos.

Las sentencias dictadas por los Teuctli podían ser apelables ante el Tribunal de primera instancia (Tecalli).

En cuanto a la propiedad de la tierra, el monarca era el propietario sin limitación alguna, siendo también - de todas aquellas grandes o pequeñas extensiones que prove^unian de las conquistas en guerras y que hubieran perteneci^udo con anterioridad a los pueblos sometidos.

Las tierras otorgadas a los plebeyos eran comunes y estaban divididas en tantas partes como barrios o Calpulli habían y en las cuales vivían miembros de diferentes - familias y tribus, siendo independientes entre sí, estando al cuidado de un jefe a quién llamaban Capuleque y que era nombrado en elección por los vecinos del barrio, siendo re^uquisito que fuera miembro del propio Calpulli.

Dentro del Calpulli había tierras comunes a todos los habitantes del barrio y que estaban destinadas a sufra

gar los gastos públicos con los productos de labranza, existiendo también las tierras llamadas Tlatocamilli que estaban destinadas a satisfacer con sus productos el pago del tributo.

Habían también tierras cercanas al Teocalli que servían para sufragar con sus productos los gastos del culto y del sacerdocio, existiendo la obligación para todos los habitantes del Calpulli de prestar sus servicios para el cultivo de dichas tierras, mismas que eran susceptibles de darse en arrendamiento.

Las tierras de un Calpulli podían ser dadas en arrendamiento a otro Calpulli o sea a otro barrio extranjero.

"La forma más conocida del contrato de arrendamiento, fue la practicada por el Calpulli. Esta asociación, este linaje o persona moral, podía dar en arrendamiento sus tierras concediendo el uso y goce temporal de las mismas a cambio de un pago cierto tasado en tributos previamente fijados". (2)

(2) Toscano Salvador. Derecho y Organización Social de los Aztecas. U.N.A.M. 1937; Pág. 50

Los contratos o pactos eran celebrados por las partes con la asistencia de cuatro testigos por cada una de ellas y la manera de probar su existencia y validez era mediante:

- 1.- El dicho de los testigos de las partes contratantes;
- 2.- Las invocaciones a los dioses, el sol y a la tierra;
- 3.- El juramento.

Los contratos debían de ser públicos que era cuando se celebraban ante los testigos exigidos por la ley, -- mismos que tendrían preferencia sobre los demás que no tuvieran esa característica.

Los contratos que eran celebrados con anterioridad a otros tenían preferencia con respecto a éstos últimos.

Las obligaciones, del mismo modo que los bienes y los derechos de las personas podían ser transmitidos a los descendientes en vía de herencia, pudiendo hacerse cumplir de la siguiente manera:

1.- Ejecutándolas en los bienes del deudor si éste aún vive;

2.- Ejecutándolas sobre la masa hereditaria del -
muerto;

Servían como moneda o signo cambiario los siguientes:

1.- Los granos de cacao, que se usaban para la fa
bricación del Chocolate;

2.- Las mantas de algodón o cuachitli;

3.- El polvo o los granos de oro, guardados en -
cañones de plumas de ánade;

4.- Pieza de cobre cortados en forma de letra "T";

5.- Pedazos de estaño de tamaño y forma irregula-
res y;

6.- Granos de cacao de peor clase y que no son --

usados para la fabricación de chocolate. (3)

Los aztecas dominaron a los demás pueblos establecidos en la cuenca. Tenochtitlán era la ciudad más grande del mundo occidental; centralizaba el poder político, económico y militar de su época; la estructura urbana correspondía a la funcionalidad de sus actividades y de la vida de su población; así que cuando -- llegaron los españoles, se quedaron impresionados ante tal magnificencia.

C) EPOCA COLONIAL.

La conquista y colonización de los territorios americanos incorporados a la corona de Castilla, fueron constituyendo en la Nueva España y los demás territorios americanos un subsistema del derecho castellano al que los historiadores han denominado " Derecho Indiano ", es decir; " Derecho de las Indias ".

(3) Hermosillo A. Carlos Estudio Comparado entre el Derecho Azteca y el Derecho Positivo Mexicano. Ediciones Especiales del Instituto Indigenista Interamericano. México, D.F., 1949; Págs. 40-47.

Distintos autores estiman que la creación de éste -- subsistema obedeció al fenómeno llamado " concesión del derecho " o " recepción de derecho ", al referirse a los modos -- de influencia de un derecho sobre otro. .

Alfonso García Gallo, considera que "el derecho indiano nace del castellano al irse adaptando éste a las especiales circunstancias del Nuevo Mundo, sin que haya un propósito de establecer un régimen jurídico distinto en aquél y -- en la Península, antes bien, procurando asemejarlo". (4)

Agregando que el derecho indiano sólo regula aquellas situaciones que por darse en América en forma distinta que en España requieren de regulación diferente. De esta -- manera, el derecho indiano es un derecho especial o municipal.

Según éste autor podría afirmarse que en el sistema jurídico de la época colonial el derecho castellano es el de recho común o general y el indiano, el particular o especial.

El derecho indiano es un subsistema del derecho castellano constituido a grandes rasgos de la manera siguiente:

(4) Rodríguez de San Miguel Juan N.; Pandectas hispano mexicanas; Tomo I; U.N.A.M., México, D.F. 1980; Pág. XVIII.

a).- El derecho castellano, incluyendo dentro de és ta denominación los derechos romano, canónico y en menor me dida germánico que tenían validez en la península y, en con secuencia, en los territorios de las indias.

b).- El derecho dictado por las autoridades metropo litanas para las Indias en general, o para cada uno de los territorios en particular, es decir; el llamado derecho in- diano; dentro de este rubro cabría agregar el derecho canó- nico que en virtud del Regio Patronato requería la sanción real para tener validez en las Indias.

c).- El derecho emanado de las autoridades locales americanas, dictado en uso de sus facultades delegadas del rey, es decir; el llamado derecho indiano criollo.

d).- Las costumbres locales, indígenas o no, que po- dían ser aducidas ante los órganos aplicadores locales.

Como se puede apreciar en el esquema simplificado - de las fuentes formales del derecho indiano, el órgano le- gislativo por excelencia era el monarca, y aquéllos que te- nían la facultad de dictar los diversos tipos de normas que había, lo hacían en uso de las facultades delegadas por él.

Pero la distancia y el desconocimiento que de la realidad americana tenían el monarca y el Consejo de Indias se dio una amplia descentralización legislativa requiriendo sólo de la sanción real para que tuvieran validez las disposiciones de carácter general.

El orden de prelación de las fuentes del derecho -- castellano, aplicable subsidiariamente a los territorios de Ultramar que se refiere a las Leyes del Toro. Estas leyes a su vez se basan en el Ordenamiento de Alcalá, de 1348, que establece como orden 1) Este ordenamiento de Alcalá, luego; 2) Los fueros Municipales y el Fuero Real y finalmente; 3) Las Partidas. Sin embargo, en caso de controversias, surgidas en la Nueva España posteriormente a 1567 se ha recurrido a la Nueva Recopilación o para controversias entre 1805 y 1821, inclusive a la Novísima Recopilación. (5)

Esta legislación indiana produjo un derecho desconfiado, plagado de trámites burocráticos, teniendo además un carácter altamente casuístico, caracterizado por un tono moralista e inclusive social, no muy compatible con el intento con que muchos españoles habían ido a las Indias Occidentales, de modo que la práctica y el derecho formal se divor-

(5) Margadant S. Guillermo F.; Historia del Derecho Mexicano -- Textos Universitarios U.N.A.M. 1971; Pág. 49.

ciaban frecuentemente.

Por su gran importancia es necesario referirse a la gran obra de Don Alfonso X, El sabio, Las Siete Partidas, - llamadas por su grandiosidad como el monumento del derecho Español, y que se le puede considerar como el antecedente directo de nuestra legislación.

Efectivamente, esta obra jurídica rigió en nuestro país durante la época colonial y parte de nuestra vida independiente y en la que existió una reglamentación del contrato materia del presente estudio que es el arrendamiento.

En virtud de que dichas leyes se encuentran escritas en castellano antiguo, considero conveniente mencionar - exclusivamente que era el Título VIII de la Quinta Partida - de las Siete Partidas el que contemplaba el Contrato de --- Arrendamiento.

Considero que se puede concluir que en aquel tiempo se entendía por contrato de arrendamiento aquel por el cual una persona concedía a otro poder de usar su cosa y servirse de ella por un cierto precio en dinero y por un tiempo deteru

minado que podía llegar a comprender toda la vida de las partes.

En cuanto a la urbanización en la época colonial, - los conquistadores levantaron su ciudad sobre las ruinas de Tenochtitlan.

Los cuarteles destinados a los españoles estaban -- circundados por los barrios indígenas. Los poderes de la corona española se establecieron sobre el devastado centro político de los aztecas.

En su desarrollo urbano, la ciudad, en los años de 1521 a 1821, su emplazamiento físico le trajo graves problemas en virtud de que sufrió inundaciones que provocaron condiciones insalubres y dificultades para sacar las aguas negras y desechos de la cuenca, así como inestabilidad en el subsuelo.

En la actualidad podemos observar testimonios de la monumental urbanística colonial como la Plaza Mayor, flanqueada por la Catedral Metropolitana y el Sagrario y sus señoriales plazas públicas.

El comercio en ese entonces, como en la actualidad se realizaba de manera importante en la ciudad capital.

En la época colonial no fueron pocas las casas originalmente unifamiliares que se transformaron en comunitarias con algunos de los añadidos, que ampliaban la capacidad para viviendas adjuntas a la principal.

Cabe destacar el caso de las grandes casas unifamiliares ostentosas que fueron asimismo convertidas en comunitarias mediante la incorporación, desde su proyecto, de habitaciones independientes para alquiler.

Asimismo algunos palacios, incorporaron un entresuelo al nivel inferior, en donde acondicionaban viviendas para arrendamiento y que eran independientes de la casa principal.

Como resultado del modo de vida más generalizado en el México urbano colonial, se puede considerar a la vecindad como el modelo arquitectónico que coadyuvó en gran medida al funcionamiento general de la ciudad mediante un excelente aprovechamiento del terreno para satisfacer la gran demanda de vivienda, buscando la máxima eficiencia para la distribución de los servicios públicos.

El modelo típico de vecindad que existía ya definido en el siglo XVII y que corresponde con muy ligeras variantes al mismo partido arquitectónico que se siguió utilizando hasta los primeros años de nuestro siglo fué: Un espacio libre a patio central, alargado y con viviendas a ambos lados. Generalmente este patio remataba en algún elemento decorativo como una fuente, un altar o un nicho, punto en el cual se colocaba la escalera para aumentar un segundo nivel al modelo primitivo.

En el ámbito social, la vecindad, tuvo gran importancia ya que propició la unidad familiar al proporcionar una habitación cercana o adjunta a los lugares de trabajo, facilitando así la convivencia, considerada como uno de los factores principales para la formación de la familia mexicana.

D) EPOCA INDEPENDIENTE.

Es con el movimiento insurgente iniciado en septiembre de 1810, cuando la historia jurídica de la Nueva España se bifurca. En efecto la Constitución monárquica de 1812 y los diferentes decretos que con apoyo en ella se expidieron por las Cortes Españolas para la Nueva España, implicaron el

derecho público de ésta desde el punto de vista del gobierno virreinal.

Por otro lado, la insurgencia, sobre todo en su segunda etapa procuró organizar jurídica y políticamente a lo que sería con posterioridad la Nación Mexicana, de acuerdo - con las bases constitucionales que ella misma elaboró.

En la lucha por la independencia Don José María Morelos y Pavón, a quién Don Miguel Hidalgo designó como su "lugarteniente", formó una especie de asamblea constituyente, de nominada Congreso de Anáhuac, que el 6 de noviembre de 1813- expidió el Acta Solemne de la Declaración de Independencia - de América Septentrional, en la que se declaró la disolución definitiva del vínculo español. Aproximadamente un año después dicho Congreso expide la Constitución de Apatzingán, en la cual se encuentran plasmados los fundamentos y principios ideológicos insurgentes y que tendió a dotar a México de un gobierno propio, independiente de España. (6)

De suma importancia resulta el Plan de Iguala proclamado por Agustín de Iturbide, cuyas prescripciones principales eran las siguientes: Unión entre mexicanos y euro--

(6) Burgoa O. Ignacio. Las Garantías Individuales. Editorial Porrúa, S.A. México 1982; Pág. 120.

peos, la conservación de la religión católica sin tolerarse ninguna otra y el establecimiento de una monarquía moderada que debiera intitularse " Imperio Mexicano ", para cuyo gobierno se llamaría a Fernando VII, pero que si éste no se presentaba a prestar juramento a la Constitución que se expediese, serían invitados al trono diversos miembros de la casa reinante de España por orden sucesivo.

La Constitución Federal de 4 de octubre de 1824, re presentó la cristalización, en una normación positiva, del pensamiento jurídico-político avanzado de la época; conforme a ella, el Poder Legislativo Federal se deposita en un congreso general compuesto de dos cámaras, la de Diputados y la de Senadores; el Poder Ejecutivo se encomienda a un individuo que se le nombrara " Presidente de los Estados Unidos Mexicanos "; y para el caso de encontrarse imposibilitado para desempeñar el cargo, sus funciones las asumirá el Vicepresidente de la República: el Poder Judicial de la Federación se deposita en una Corte Suprema de Justicia, en los Tribunales de Circuito y en los Jueces de Distrito.

La Constitución Federal de 1857, implanta el liberalismo e individualismo como regímenes de relaciones entre el Estado y sus miembros, pudiendo afirmarse que fue el reflejo auténtico de las doctrinas imperantes en la época de

su promulgación. (7)

Es necesario mencionar, después de esta brevísima -
exposición que considero como los Ordenamientos más impor--
tantes que rigieron a nuestro país en la época independien--
te, al Código Civil de 1870.

Este Código reglamenta en su Título Vigésimo al con--
trato de arrendamiento, definiéndolo en su artículo 3068 de
la siguiente manera: " Se llama arrendamiento el contrato
por el que una persona cede a otra el uso o goce de una co--
sa por tiempo determinado y mediante un precio cierto. Se
llama arrendador al que da la cosa en arrendamiento y arren--
datario al que la recibe ".

Considero de importancia transcribir los siguientes
artículos del citado Código:

Artículo 3077.- El arrendamiento puede hacerse por
el tiempo que convenga a los contratantes; salvo lo que pa--
ra casos determinados establece la ley.

Artículo 3078.- La renta o precio del arrendamiento,

(7) Burgoa Ignacio. Las Garantías Individuales. Editorial Porrúa,
S.A. México 1982; Pág. 144.

puede consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada.

Artículo 3127.- El arrendatario no puede cobrar las mejoras útiles y voluntarias hechas sin autorización del -- arrendador, pero puede llevárselas, si al separarlas, no se sigue deterioro a la finca.

Artículo 3156.- El contrato de arrendamiento no se rescinde por la muerte del arrendador ni del arrendatario, -- salvo convenio en otro sentido.

Artículo 3157.- Tampoco se rescinde el arrendamiento por transmisión de la casa o título universal, si no es en caso de convenio en contrario.

Artículo 3160.- Si la transmisión se hiciere por -- causa de utilidad pública, el contrato se rescindirá; pero el arrendador y el arrendatario deberán ser indemnizados -- por el expropiador conforme a las reglas que establezca la ley constitucional.

Artículo 3168.- Todos los arrendamientos, sean de -- predios rústicos, sean de urbanos que no hayan celebrado --

por tiempo determinado, durarán tres años; a cuyo vencimiento terminarán sin necesidad de previo desahucio.

Artículo 3169.- Los tres años serán obligatorios solamente para el arrendador.

Como lo he apuntado, la iniciación de la vida independiente de México fué en extremo difícil.

Paso del imperio a los gobiernos civiles; fué promulgada la Constitución Política del país bajo el sistema federal. En ese entonces se determinó la división política de los estados y se creó el Distrito Federal, sede de los poderes ejecutivo, legislativo y judicial

Pueden distinguirse diversas etapas en el proceso de urbanización del país, atendiendo sus condiciones sociopolíticas.

El siglo XIX se destaca por la inestabilidad y los frecuentes cambios del poder ejecutivo. También se pierde la mitad del territorio nacional y se da el capítulo del imperio francés, y la dictadura porfirista en las postrimerías

del siglo.

A principios del siglo XX se iniciaron importantes - obras públicas en todo el país; las vías ferroviarias intercomunicaron a los estados norteros y sus fuentes de producción, ligándolos a la capital.

Algunas ciudades como Monterrey y Guadalajara aceleraron su crecimiento por la creación de Industrias.

Por otro lado, la ciudad de México, floreció con su estilo afrancesado en las nuevas colonias y a lo largo del - Paseo de la Reforma; alternativamente se inició el incremento de la clase media, con todos los problemas que representó el gran éxodo de provincianos a la capital, debido a los movimientos armados que se levantaron principalmente en el norte del país.

Para el advenimiento del México independiente, la - gran mayoría de los habitantes de la Ciudad, vivía en edificios plurifamiliares que albergaban viviendas destinadas a - los diferentes niveles económicos y sociales que provenían - de la sociedad colonial.

Los principales factores que confluyeron a propiciar esta situación fueron:

1).- El crecimiento de la Ciudad de México, con la consiguiente demanda de suelo urbano para habitación.

2).- La gran fluctuación en los rendimientos de minas y propiedades agropecuarias, así como la poca importancia de la planta industrial de la Nueva España, que encaminaron las inversiones particulares hacia un acaparamiento de la tierra urbana en vistas a un beneficio al capital mediante rentas.

3).- La educación, asistencia social y la salud públicas eran atendidas en instituciones cuyo sostenimiento dependían del producto de sus capitales patrimoniales, obtenido de las inversiones en casas para alquiler. El problema mismo de la vivienda era resuelto en parte con la reinversión de los capitales así colocados en la construcción de nuevas vecindades.

4).- El agrupamiento de habitaciones y talleres de algunos gremios de artesanos en un edificio o conjunto de edificios.

En ese entonces llegaron a coexistir casi todos los tipos de viviendas utilizados en la ciudad de México en aquella época dentro de un solo conjunto; de éste modo tenían viviendas principales y accesorias de varias condiciones y categorías, cuartos y jacales. Todo esto dentro de una jerarquización rígida con respecto a las viviendas principales, - de ubicación preferente, segundo nivel al frente o en esquina y los jacales al fondo del terreno, entre corrales y --- otros elementos de servicio.

E) EPOCA ACTUAL.

En la actualidad, la materia del arrendamiento está regulada por el Código Civil para el Distrito Federal, en Materia Común, y para toda la República en materia Federal, - mismo que fué publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 26 de marzo de 1928, entrando en vigor a partir del - 1º de octubre de 1932, según decreto publicado en el mismo - Diario el día 1º de septiembre de 1932.

Es de hacerse notar que desde entonces, el problema del arrendamiento ha sido una constante preocupación para la clase gobernante, y que incluso se empezaban a tomar decisio

nes para enfrentarlo tal y como se desprende del informe que rindió la comisión redactora de dicho Código y que por su importancia respecto del presente trabajo me permito transcribir en su parte conducente:

" Cumple con su deber la comisión al exponer a usted, en forma sintética, los motivos que tuvo en cuenta para señalar los nuevos derroteros a la legislación civil del Distrito y Territorios Federales.

El cambio de las condiciones sociales de la vida moderna impone la necesidad de renovar la legislación, y el derecho civil que forma parte de ella, no puede permanecer aje no al colosal movimiento de transformación que las socieda--des experimentan.

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

Entre las reformas introducidas son dignas de citarse las siguientes: la que impone al arrendador la obligación de pagar al inquilino una indemnización, que en cada caso fi

jará equitativamente el juez, por las enfermedades que aquél contraiga a consecuencia de las malas condiciones higiénicas en que el propietario mantenga su finca.

Cuando el arrendador no cumple sus obligaciones para mantener la casa en buen estado, su morosidad puede causar - daños de consideración, por lo que se previene que si el arrendador no hiciere o retardase en ejecutar las reparaciones que tiene obligación de hacer, el arrendatario está autorizado para retener de la renta el costo probable de esas reparaciones, fijado por peritos, y si se trata de reparaciones que no admiten demora, podrá hacerlas por cuenta del arrendador.

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

Se declara de utilidad pública la construcción de casas para habitación cuya renta mensual no exceda de sesenta y cinco pesos en la Ciudad de México, de cuarenta y cinco pe

sos en el resto del Distrito Federal y de veinticinco en los Territorios Federales. En consecuencia, podrá hacerse, conforme a la ley respectiva, la expropiación de terrenos adecuados para construcción de esas casas en los que no haya -- construcciones, y, aunque las haya, si no son habitables por ruinosas o insalubres. La renta de las casas de que se trata no puede exceder del diez por ciento anual sobre su valor fiscal en la ciudad de México; del ocho por ciento anual en el resto del Distrito Federal, y del seis por ciento en los Territorios Federales ".

Es de hacerse notar, que si bien es cierto que, el Código Civil que actualmente nos rige entró en vigencia desde 1932, también es cierto que con respecto al tema que nos ocupa que es el del arrendamiento, ha tenido diversas reformas y adiciones, como es el caso de las que se hicieron en el año de 1985 y que por tratarse de capítulo diverso mas adelante trataré con mayor detenimiento.

C A P I T U L O I I

NATURALEZA JURIDICA DEL ARRENDAMIENTO DE CASA HABITACION

A) CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.

Nuestra Carta Magna, como también se le conoce a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y que es la ley suprema de todo nuestro orden jurídico, establece en su artículo 4º entre otras cosas que; " Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de al canzar tal objetivo ".

Dada la importancia del problema de la vivienda y a fin de elevar, a rango Constitucional como una garantía individual el derecho que toda familia tiene a gozar de vivienda digna y decorosa, mediante Decreto de fecha diecinueve de -- enero de mil novecientos ochenta y tres y que fué publicado en el Diario Oficial de la Federación el siete de febrero del mismo año, se adicionó el citado artículo cuarto.

En realidad fué un paso trascendental el hecho que se le haya dado el rango constitucional, al derecho de las familias para que gocen de una vivienda digna y decorosa, ya que ningún acto es válido si no halla apoyo y sostén en el Código Supremo, ya que la estabilidad jurídica estriba en -- que la norma de normas es la unidad del orden y absolutamente ningún acto puede ir en contra de ella.

La Ley Federal de la Vivienda es reglamentaria del artículo cuarto, párrafo cuarto de la Constitución General de la República y que fué creada por Decreto de 29 de Diciembre de 1983, publicado en el Diario Oficial de la Federación el martes 7 de febrero de 1984.

Esta Ley Federal de la vivienda señala en su artículo primero, párrafo segundo que " Sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto establecer y regular los instrumentos y apoyos para que toda familia pueda disfrutar de vivienda digna y decorosa ".

Es de hacer mención también que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su fracción XII del apartado "A" del artículo 123, consigna el derecho de los -- trabajadores a la vivienda.

Dicha disposición constitucional, que marca el punto de partida de los pasos institucionales para dotar de vivienda a los obreros, recogió algunos planteamientos y propósitos poco concretos y vagos, pero que ya estaban presentes -- desde el siglo XIX, cuando fueron abiertamente expuestos y determinados por importantes grupos sociales y a principios de éste siglo, como fué el caso del Programa propuesto por el Partido Liberal, que expresaba la necesidad de que los patrones proporcionaran alojamiento higiénico a sus trabajadores.

Ya en la lucha revolucionaria, la preocupación por el problema habitacional empieza a cobrar importancia como una conquista social de los grupos que pugnaban por cambios radicales en el país, haciendo vigorosos pronunciamientos que exigían el reconocimiento a un derecho habitacional para el obrero.

Es por eso que ante tales exigencias, el Constituyente se orientó cada vez más a reconocer como una imperiosa necesidad, la inclusión dentro del texto constitucional, los derechos de los obreros a la vivienda como garantía para asegurar la paz social y la justicia y es por esa misma razón -- que se determinó por nuestros legisladores otorgarle el ran-

go constitucional como una garantía individual el derecho -- que toda familia tiene a gozar de una vivienda digna y decorosa, que consagra el artículo cuarto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

B) CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

El actual Código Civil, fué publicado en el Diario - Oficial de 1° de Septiembre de 1932, comenzando a regir el - 1° de Octubre de ese mismo año.

El Código Civil vigente para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en Materia Federal, - desde su creación en 1928, ha tenido aproximadamente 35 re-- formas sobre diversos puntos, pero para el efecto exclusivo de nuestro tema que es el Contrato de Arrendamiento podemos señalar que las que se han llevado al cabo son:

El Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación del jueves 7 de febrero de 1985, por medio del cual - se hicieron Reformas y adiciones a diversas disposiciones relacionadas con inmuebles en arrendamiento, mismas que por su importancia tratate con mayor detenimiento y profundidad en el inciso referente a disposiciones especiales para casa ha

bitación.

Resulta importante mencionar las Reformas que se hicieron a dicho Código Civil y que fueron publicadas en el -- Diario Oficial de la Federación de 21 de Julio de 1993.

Las Reformas anteriormente citadas fueron encaminadas a establecer unos cambios sustanciales en las relaciones entre arrendador y arrendatario, es decir, fueron Reformas - que modificaron sustancialmente la relación contractual.

Por Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación del jueves 23 de septiembre de 1993 y por el cual se modificaron los artículos transitorios del Decreto Publicado el 21 de julio del mismo año y por el cual se Reformaban el Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, así como -- otros ordenamientos.

Como es de notarse han sido muy pocas las Reformas - que se han hecho al Código Civil vigente en Materia de Arrendamiento, es decir, esta materia durante muchos años fue ignorada y no se le puso la debida atención, dejando así crecer el problema de vivienda para arrendamiento.

Las Reformas señaladas con anterioridad y que fueron realizadas como se puede apreciar en los dos últimos sexenios Presidenciales tienen como propósito establecer una serie de medidas que hagan más igualitaria la relación entre arrendadores y arrendatarios, buscando además estimular la participación del sector privado en la construcción de vivienda con fines inquilinarios, ya que con el estancamiento que existía en dicha legislación provocara la desaparición de la vivienda nueva para arrendamiento, misma que constituye un importante y necesario componente en la oferta de vivienda, así como un instrumento de ahorro e inversión socialmente útil.

Es decir, dichas Reformas buscan propiciar que las - clases más pobres, cuya liquidez es insuficiente para afrontar los costos iniciales en los créditos puedan tener acceso a la adquisición de una vivienda, así como buscar un ordenamiento más justo entre las partes contratantes, dejando que imperen la voluntad de estas al momento de contratar .

C) CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA
EL DISTRITO FEDERAL.

El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, fué publicado en el Diario Oficial de la Federación los días 1º al 21 de septiembre de 1932.

Este Código ha tenido 27 reformas sobre diversos -- puntos pero en lo referente a la materia del presente trabajo que es el contrato de arrendamiento han sido muy pocas co mo ha continuación lo señalo:

Por Decreto Publicado en el Diario Oficial de la Federación el lunes 23 de diciembre de 1974, este ordenamiento cambio su nombre original que era el de "Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Territorios" para quedar su nombre como actualmente lo conocemos que es el de "Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal".

Una reforma importante que tuvo este Código, fué la que se publicó en el Diario Oficial de la Federación del 27 de Diciembre de 1983, en la cual se señalaba en el artículo 65 del mismo "El escrito por el cual se inicie un procedimiento deberá ser presentado en la Oficialia de partes Común", dicha reforma tuvo un efecto benéfico en virtud de que se ha ce una distribución más equitativa y proporcionada de los

diversos asuntos que por medio de demandas se presentan ante los Tribunales del Fuero Común,

Resulta importante destacar la reforma que se hizo al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal -- por Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación del dos de octubre de 1984, por la que se señala que todos - los juicios relativos a la materia de arrendamiento de inmuebles será competencia de los jueces de primera instancia, es decir, que los Jueces de Paz, dejaban de conocer de los juicios en materia de arrendamiento.

Una reforma de gran trascendencia para la materia - del arrendamiento que es el tema del presente trabajo resulto ser el Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de febrero de 1985 y por el cual se adiciono a dicho Código el Título Décimo Cuarto Bis que es el que trata de las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a casa habitación.

Por Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 12 de enero de 1988 se reforma y adiciona el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y la Ley Federal de Protección al Consumidor a fin de dar una mayor fuerza a los convenios realizados por las partes ante la

Procuraduría Federal del Consumidor,

De trascendental importancia resultan las reformas - que se hicieron al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el día 21 de julio de 1993, en la cual se toco el tema de las excepciones en materia del arrendamiento inmobiliario, las notificaciones, la prueba pericial, la derogación - del juicio especial de desahucio, el plazo de gracia para la desocupación y el nuevo procedimiento del arrendamiento inmobiliario entre otras cosas.

Tal y como lo mencione estas reformas son trascendentes porque buscan dar una mayor agilidad a la tramitación de los juicios que versen en materia del arrendamiento, buscando dar cumplimiento al principio Constitucional de hacer - una justicia pronta y expedita.

Por presiones de tipo social y el momento político - que se vivía ante la protesta de diversos grupos de inquilinos se tomo la determinación de crear un Decreto que fué publicado en el Diario Oficial de la Federación el jueves 23 - de septiembre de 1993, por el cual se modificaron los artículos transitorios del Decreto publicado el 21 de julio de 4- 1993.

D) LEY ORGANICA DE LOS TRIBUNALES DE JUSTICIA
DEL FUERO COMUN DEL DISTRITO FEDERAL.

Esta Ley que actualmente nos rige, fué publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 29 de enero de -- 1969, entrando en vigor el día 31 del mismo mes y año.

A la fecha consta de trece títulos contenidos en -- trescientos diez artículos.

Esos trece artículos son los siguientes:

TITULO PRIMERO.- Disposiciones generales;

TITULO SEGUNDO.- De la división territorial;

TITULO TERCERO.- De las condiciones, y prohibiciones para ejercer funciones judiciales;

TITULO CUARTO.- De la organización de los tribunales;

TITULO QUINTO.- De la organización de los juzgados dependientes del Tribunal Superior;

TITULO SEXTO.- Del jurado popular;

TITULO SEPTIMO.- De los juzgados de los territorios;

TITULO OCTAVO.- Del procedimiento para suplir las -
faltas de los servidores públicos -
de la administración de justicia.

TITULO NOVENO.- De los auxiliares de la administra-
ción de justicia;

TITULO DECIMO.- Dependencias del Tribunal Superior;

TITULO DECIMO PRIMERO.- Aranceles;

TITULO DECIMO SEGUNDO.- De las responsabilidades ofi-
ciales;

TITULO DECIMO TERCERO.- De la sustitución en caso de
impedimentos, recusaciones y
excusas.

Por su importancia y dado el tema que nos ocupa en -
el presente trabajo considero conveniente la transcripción -
de los siguientes artículos de la presente Ley:

Artículo 1º.- Corresponde a los tribunales de justi-
cia del fuero común del Distrito Federal, dentro de los tér-
minos que establece la Constitución General de la República,
la facultad de aplicar las leyes en asuntos civiles y pena--
les del citado fuero; lo mismo que en los asuntos del orden
federal en los casos en que expresamente las leyes de esta -

materia les confieren jurisdicción.

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

- I.- Por los jueces de paz;
- II.- Por los jueces de lo Civil;
- III.- Por los jueces de lo Familiar;
- IV.- Por los jueces del Arrendamiento Inmobiliario;
- V.- Por los jueces de lo Concursal;
- VI.- Por los árbitros;
- VII.- Por los jueces penales;
- VIII.- Por los presidentes de debates;
- IX.- Por el jurado popular;
- X.- Por la Oficina Central de Consignaciones;
- XI.- Por el Tribunal Superior de Justicia; y
- XII.- Por los demás servidores públicos y auxiliares de la administración de justicia, en los términos que establezca esta ley, los códigos de -- procedimientos y leyes relativas.

Artículo 49 .- Son jueces de Primera Instancia, para los efectos que prescriben la Constitución y demás leyes secundarias:

- I.- Los jueces de lo Civil;
- II.- Los jueces de lo Familiar;
- III.- Los jueces del Arrendamiento Inmobiliario;
- IV.- Los jueces de lo Concursal;
- V.- Los jueces penales; y
- VI.- Los presidentes de debates.

Artículo 60-A.- En el Distrito Federal habrá el número de juzgados del Arrendamiento Inmobiliario que el Tribunal Pleno considere necesario para que la administración de justicia sea expedita.

Artículo 60-B.- Los jueces del Arrendamiento Inmobiliario contarán con el personal a que se refiere el artículo 61 de la presente ley. Además, contarán con el número de conciliadores que el pleno del Tribunal Superior considere necesario para el eficaz desempeño de sus funciones.

Artículo 60-C.- Para ser juez de Arrendamiento Inmobiliario se exigen los mismos requisitos que el artículo 52 requiere para los jueces de lo Civil, y será nombrado de la misma manera que éstos.

Artículo 60-D.- Los jueces del Arrendamiento Inmobiliario conocerán de todas las controversias que se susciten

en materia de arrendamiento de inmuebles destinados a habitación, comercio, industria o cualquier otro uso, giro o destino permitido por la ley.

Artículo 60-E.- Los secretarios de acuerdos de los juzgados del Arrendamiento Inmobiliario deberán reunir los mismos requisitos que la presente ley señala a los secretarios de los Juzgados de lo Civil, serán nombrados de la misma manera y tendrán, en lo conducente, iguales atribuciones que éstos.

Artículo 60-F.- Los conciliadores de los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario deberán reunir los mismos requisitos que la ley señala a los secretarios de los Juzgados de lo Civil y serán nombrados de la misma manera que éstos.

Son atribuciones de los conciliadores:

I.- Estar presentes en la audiencia de conciliación, escuchar las pretensiones de las partes y procurar su avenencia;

II.- Dar cuenta de inmediato al titular del juzgado de su aprobación, en caso de que proceda, y diariamente in-

formar al juez los resultados logrados en las audiencias de conciliación que se les encomienden;

III.- Autorizar las diligencias en que intervengan;

IV.- Sustituir al secretario de acuerdos en sus faltas temporales; y

V.- Las demás que los jueces y esta ley les encomienden.

Es importante destacar que las reformas que se hicieron a ésta ley a fin de crear los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario fué un gran acierto dado que el problema del arrendamiento al crecer en gran medida tenía saturados los Juzgados Civiles, por lo que con la creación de dichos juzgados se les descongestionó, otorgándose así una impartición de justicia más pronta y expedita tal y como lo señala nuestra Constitución.

E) LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR.

Esta Ley desde 1976, ha sido un eficaz instrumento, esencial de la política social del Estado para regular las

relaciones de compra-venta de bienes y la prestación de ser
vicios entre proveedores y población consumidora.

Debido a la inmensa cantidad de asuntos que maneja
la Procuraduría Federal del Consumidor, ésta ha adquirido -
una gran experiencia en la defensa de los derechos de los -
consumidores por lo que en opinión de los sectores interesa
dos e identificados con los grupos más vulnerables de la po
blación hicieron evidente la gran necesidad de enriquecer,
ampliar y actualizar el contenido de las disposiciones jurí
dicas correspondientes.

En tal virtud fueron incorporadas a la Ley Federal
de Protección al Consumidor reformas y adiciones mediante -
Decretos publicados en el Diario Oficial de la Federación -
del 7 de febrero de 1985, destacando entre los cuales el ar
tículo 59 Bis que faculta a la Procuraduría Federal del Con
sumidor para conocer de todo tipo de asuntos relacionados
con el arrendamiento de inmuebles destinados a la habitación
ubicados en el Distrito Federal.

Por su importancia transcribo los siguientes artícu
los de la Ley Federal de Protección al Consumidor:

Artículo 57.- La Procuraduría Federal del Consumi--
dor es un Organismo descentralizado de servicio social, con
personalidad jurídica y patrimonio propio y con funciones -
de autoridad administrativa encargada de promover y prote--
ger los derechos e intereses de la población consumidora, -
mediante el ejercicio de las atribuciones que le confiere -
la Ley.

Artículo 57 Bis.- Tratándose de inmuebles destina--
dos a la habitación la Procuraduría Federal del Consumidor
protege asimismo los derechos de los arrendatarios en el --
Distrito Federal, cuando se trate de arrendamientos para ha
bitación.

Artículo 59 Bis.- Tratándose de inmuebles destina--
dos a la habitación ubicados en el Distrito Federal, la Pro
curaduría Federal del Consumidor tendrá las mismas atribu--
ciones a que se refiere el artículo anterior, de representa
ción, vigilancia y tutela de los derechos de los arrendata
rios.

Artículo 2º.- Quedan obligados al cumplimiento de -
esta ley los comerciantes, industriales, prestadores de ser
vicios, así como las empresas de participación estatal, or-

ganismos descentralizados y órganos del Estado, en cuanto desarrollen actividades de producción, distribución o comercialización de bienes o prestación de servicios a consumidores.

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

Para los efectos del párrafo anterior, la presente ley es de aplicación local en el Distrito Federal en materia de protección al inquilino en arrendamientos para habitación.

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

Ante ésta autoridad se sigue un Procedimiento Administrativo que se inicia con una queja que presenta el arrendatario y a la que recaerá un acuerdo en el sentido de

que se le requiera al arrendador, para que en el plazo de cinco días hábiles rinda un informe por escrito en relación a la queja presentada por el arrendatario, dependiendo los términos del informe que rinda el arrendador se determinará si se da o no por concluido el caso.

Si no es satisfecha la reclamación del arrendatario, se citará a ambos a una audiencia de Conciliación, en la que en el caso de que las partes se obliguen a alguna prestación, éstas se obligarán de pleno derecho, y el reconocimiento a laudo que dicte la Procuraduría traerá aparejada ejecución, que podrá promoverse ante los tribunales competentes en forma inmediata en la vía de apremio.

Para el caso de que las partes no lograsen llegar a un acuerdo en la audiencia de conciliación, la Procuraduría Federal del Consumidor los invitará a que de común acuerdo la designen árbitro, ya sea en amigable composición o en juicio arbitral de estricto derecho.

Si las partes no llegan a tener un acuerdo conciliatorio en la audiencia, ni tampoco se someten al arbitraje de la Procuraduría Federal del Consumidor, ésta dictará una resolución para que determine si hubo o no una violación a

la Ley Federal de Protección al Consumidor, dejando a salvo los derechos del proveedor y consumidor para que los ejerciten ante la jurisdicción ordinaria.

En la práctica profesional sobre las cuestiones del arrendamiento que se siguen ante la Procuraduría Federal del Consumidor, se podría decir que en ocasiones se utiliza a ésta con fines dilatorios previos a las contiendas judiciales.

En efecto, algunos litigantes aprovechaban tal situación para retardar los procedimientos judiciales en virtud de que debía agotarse tal instancia en dicha Procuraduría.

Como lo mencionaré mas adelante, por Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación del 21 de julio de 1993, se modificaron diversas disposiciones de la Ley Federal de Protección al Consumidor, por las cuales ésta deja de conocer de asuntos en materia de arrendamiento.

C A P I T U L O I I I

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

A) DEFINICION.

En la obra de Don Rafael Rojina Villegas, Compendio de Derecho Civil (8) encontramos que se define el arrendamiento como un contrato por virtud del cual, una persona -- llamada arrendador concede a otra, llamada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto.

El Código Civil para el Distrito Federal, en su artículo 2398 define al contrato de arrendamiento al señalar; " Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce de un precio cierto ".

De dichas definiciones se puede desprender que el contrato de arrendamiento en nuestro derecho se caracteriza por ser de carácter principal, toda vez que tiene una fina-

(8) Rojina Villegas Rafael, Compendio de Derecho Civil. Contratos, Editorial Porrúa, S.A.; México 1981; Pág. 214.

lidad propia, es decir, tiene una existencia independiente. Es bilateral ya que se establecen obligaciones recíprocas -- entre el arrendador y el arrendatario, es decir, tienen derechos y obligaciones recíprocos. Es conmutativo en virtud de que al momento de celebrarse el contrato los provechos y gravámenes son ciertos. Es oneroso, porque impone provechos y gravámenes para ambas partes, respectivamente. Es temporal ya que la transmisión o enajenación del uso o goce que se -- efectúa sólo es por cierto tiempo. Es un contrato de tracto sucesivo, dado que las prestaciones y gravámenes que se pactan se van ejecutando sucesivamente en tanto dure el contrato. Se trata además de un contrato generalmente formal, que requiere para su validez constar por escrito.

Se puede decir que en la definición del contrato de arrendamiento se pueden encontrar los siguientes elementos:

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

Precisamente el contrato de arrendamiento se dife--
rencia de la compra-venta en su temporalidad de la enajena--
ción de ese uso o goce y la obligación que se tiene de resti--
tuirla.

Otra característica del contrato de arrendamiento -
que lo hace diferente del contrato de comodato, es principal--
mente, porque éste es gratuito y el arrendamiento no lo es. -
Además porque el comodato sólo puede recaer sobre bienes no
fungibles y que el arrendamiento puede tener por objeto in--
muebles también.

Desde otro punto de vista, el arrendamiento puede -
clasificarse como civil, mercantil o administrativo. Pudien--
do decirse que el carácter civil se determina por exclusión
o sea que, cuando no sea mercantil o administrativo, será ci--
vil.

Será mercantil el arrendamiento, cuando exclusiva--
mente recae sobre bienes muebles con un propósito de especu--
lación comercial.

Se considera arrendamiento administrativo, en aten--
ción a la naturaleza de los bienes, es decir, cuando se tra--

te de bienes que pertenezcan a la Federación, Estados o Municipios o sea que se trate de bienes propios del Estado. - Pudiendo tener éste bienes destinados a un servicio público, bienes de uso común y bienes en plena propiedad. Siendo a éstos últimos a los que se permite que el Estado ejecute - actos de dominio o de administración, y entre estos actos, el arrendamiento de éstos bienes.

B) ELEMENTOS ESENCIALES.

Los elementos que considero que son esenciales en - el contrato de arrendamiento son el consentimiento y el objeto.

Se les denomina elementos esenciales porque son necesarios para la existencia del acto jurídico, entendiéndose éste como la manifestación exterior de la voluntad tendiente a la producción de efectos de Derecho sancionados -- por la Ley.

El consentimiento es el acuerdo de dos o más voluntades que se conciertan para la realización de un acto jurídico. Es decir, un acuerdo de voluntades: Dos querereres que se reúnen y constituyen una voluntad común.

Para la formación del consentimiento se requiere de dos emisiones de voluntad sucesivas, de dos declaraciones unilaterales: La oferta propuesta y la aceptación.

Es decir, el consentimiento, no es la oferta sola ni es la aceptación sola, sino que ambas deben reunirse y fundirse para su formación.

El consentimiento puede ser expreso o tácito. Es expreso cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos. Y será tácito cuando provenga de hechos o de actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo, con la excepción de los casos en que por ley o convenio la voluntad deba manifestarse expresamente.

Resulta importante determinar el momento en que se logra el acuerdo, ya que, a partir de ese entonces, surge el consentimiento, nace el contrato y empieza a producir sus efectos legales.

Aplicando dichas aseveraciones al caso concreto del arrendamiento, para que se dé el consentimiento como elemento esencial de dicho contrato es necesario, que exista el acuerdo de voluntades para que una persona conceda el uso o

gocce de una cosa y otra pague por ese uso o gocce un precio cierto.

Rojina Villegas (9) nos dice en cuanto al objeto, que es el otro elemento esencial del contrato de arrendamiento, que exceptuando las cosas consumibles por su primer uso, las prohibidas por la ley y los derechos estrictamente personales, todos -- los bienes muebles o inmuebles, corporales o incorporales, pueden ser objeto de este contrato.

Se dice que la cosa es físicamente imposible cuando no existe ni puede llegar a existir, por impedirlo una ley natural que debe regirla necesariamente y que constituye un obstáculo insuperable para su realización. Será objeto imposible aquella cosa, hecho o abstención que no tenga facticidad real, porque la impida una ley natural o una ley jurídica.

Una limitante que se impone a los objetos que pueden ser objeto de este contrato, es la de que los bienes corporales o incorporales que sean materia del contrato de arrendamiento sean susceptibles de rendir una ventaja económica o una utilidad al arrendatario.

(9) Obra citada, pp. 216.

En los derechos, deben excluirse todos aquellos que son estrictamente personales, ya que estos no son susceptibles de darse en arrendamiento. Los derechos reales y los de crédito, que no son estrictamente personalísimos, si son susceptibles de darse en arrendamiento.

El artículo 2400 del Código Civil para el Distrito Federal señala lo siguiente: " Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales".

El cumplimiento del contrato es jurídicamente imposible si no es factible determinar cual es su objeto. La imprecisión de la cosa o sobre su medida, número o cantidad, impide el cumplimiento serio del contrato y por ello no llega a existir.

C) DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

Las obligaciones del arrendador consisten sustancialmente en entregar la cosa en buen estado para el uso convenido o natural de la misma cosa, conservar la cosa en ese buen estado, y garantizar dicho uso. (10)

(10) Sánchez Medel Ramón, De los Contratos Civiles.

Es en el capítulo II del Título Sexto del Código Civil en donde se regulan los derechos y obligaciones del -- arrendador, y en razón de la importancia de los artículos - que integran dicho capítulo, paso a transcribir los que considero trascendentes para el presente trabajo:

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

I.- A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el -- uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquel a que por su misma naturaleza estuviere destinada;

II.- A conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias;

III.- A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparacio--nes urgentes e indispensables;

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

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

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

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

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

Artículo 2418.- Lo dispuesto en la fracción IV del artículo 2412 no comprende las vías de hecho de terceros que no aleguen derechos sobre la cosa arrendada que impidan su uso o goce. El arrendatario, en esos casos, sólo tiene ac-

ción contra los autores de los hechos, y aunque fueren insolventes no tendrá acción contra el arrendador. Tampoco comprende los abusos de fuerza.

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

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

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

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

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

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

En resumen podríamos decir que las obligaciones del arrendador son las siguientes: 1º.- Transmitir el uso o goce temporal de una cosa; 2º.- Entregar la cosa arrendada; 3º.- Reparar la cosa arrendada; 4º.- Garantizar el uso pacífico de la cosa arrendada; 5º.- Garantizar una posesión útil de la cosa arrendada; 6º.- Responder de los daños y perjuicios que se causen al arrendatario en el caso de que el arrendador sufra evicción; 7º.- A no alterar la forma de la cosa arrendada, ni estorbar el uso de la misma; 8º.- Pagar las mejoras hechas por el arrendatario y devolverle el saldo que hubiere a su favor al terminar el contrato; 9º.- Preferir al arrendatario que ha durado más de cinco años, cuando ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada y se encuentra al corriente en el pago de sus rentas, respecto de cualquier otro interesado en el nuevo contrato.

La doctrina francesa resume las obligaciones del arrendador en tres palabras: Entregar, conservar y garantizar.

a).- Entregar: Es la obligación del arrendador la entrega de la finca, de sus pertenencias, en estado tal que pueda ser utilizada por el arrendatario.

b).- Conservar: Es una obligación del arrendador - que se debe cumplir día a día mientras dure el arrendamiento consistente en realizar todas las reparaciones necesarias para el mantenimiento de la cosa arrendada.

c).- Garantizar: Es obligación del arrendador abstenerse de perturbar el uso pacífico del arrendatario, salvo cuando se trate de efectuar reparaciones urgentes a la finca arrendada.

Es en el capítulo III del Título Sexto del Código - Civil en donde se encuentran regulados los derechos y obligaciones del arrendatario, mismos que están contenidos en - los artículos que a continuación transcribo:

Artículo 2425.- El arrendatario está obligado:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 2437.- Cuando son varios los arrendatarios y no se sabe dónde comenzó el incendio, todos son responsa-

bles proporcionalmente a la renta que paguen, y si el arrendador ocupa parte de la finca, también responderá proporcionalmente a la renta que esa parte fijen peritos. Si se -- prueba que el incendio comenzó en la habitación de uno de - los inquilinos, solamente éste será el responsable.

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

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

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

Artículo 2441.- El arrendatario no puede, sin consentimiento expreso del arrendador, variar la forma de la - cosa arrendada; y si lo hace debe cuando la devuelva, resta

blecerla al estado en que la reciba, siendo, además, responsable de los daños y perjuicios.

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

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

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

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

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

Si el arrendamiento debe ser inscrito en el Registro, sólo vale el inscrito.

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

Se podría resumir que las obligaciones del arrendatario consisten en : 1º.- Pagar la renta; 2º.- Conservar y cuidar de la cosa arrendada; 3º.- Pagar los daños y perjuicios que por su culpa o de sus familiares, sirvientes o

subarrendatarios, se causen en la cosa arrendada; 4º.- Responder en los casos de incendio.

D).- DISPOSICIONES ESPECIALES PARA CASA HABITACION.

Es tal la importancia que reviste el problema del arrendamiento para habitación, que en el año de 1985 se hicieron diferentes reformas y adiciones al Código Civil a fin de dar un tratamiento especial al arrendamiento para casa habitación.

Dado el carácter del presente trabajo y por su importancia considero oportuno transcribir el Decreto de fecha veintiocho de Diciembre de mil novecientos ochenta y cuatro publicado en el Diario Oficial de siete de febrero de mil novecientos ochenta y cinco, con vigor al día siguiente de su publicación; en el que el Congreso de los Estados Unidos Mexicanos decretó reformas y adiciones a diversas disposiciones relacionadas con inmuebles en arrendamiento:

" Decreto de reformas y adiciones a diversas disposiciones relacionadas con inmuebles en arrendamiento ".

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Presidencia de la República.

MIGUEL DE LA MADRID H., Presidente Constitucional -
de los Estados Unidos Mexicanos, a sus habitantes sabed:

Que el H. Congreso de la Unión se ha servido diri--
girme el siguiente:

D E C R E T O :

" El Congreso de los Estados Unidos Mexicanos, de--
creta:

REFORMAS Y ADICIONES A DIVERSAS DISPOSICIONES RELA-
CIONADAS CON INMUEBLES EN ARRENDAMIENTO.

ARTICULO PRIMERO.- Se reforma el Capítulo IV del Tí
tulo Sexto de la Segunda Parte del Libro Cuarto del Código
Civil para el Distrito Federal y artículo 3042 del mismo or
denamiento para quedar como sigue:

C A P I T U L O I V

Del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la
habitación.

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, hasta por dos años más siempre y cuando se encuentre - al corriente en el pago de las rentas.

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

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

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

El arrendatario no 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 éste capítulo el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputará al arrendador.

El contrato deberá contener, cuando menos las siguientes estipulaciones:

I.- Nombres 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 estado que guardan.

IV.- El monto de la renta.

V.- La garantía, en su caso.

VI.- La mención expresa del destino habitacional -
del inmueble arrendado.

VII.- El término del contrato.

VIII.- Las obligaciones que arrendador y arrendata-
rio contraigan adicionalmente a las establecidas en
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 re--
gistro mencionado y la entrega de la copia del contrato.

Igualmente el arrendatario tendrá derecho para re--
gistrar su copia del contrato de arrendamiento ante la auto
ridad 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, él o la concubina, los hijos, los ascendientes en línea -- consanguínea o por afinidad del arrendatario fallecido se subrogarán en los derechos y obligaciones de éste, en los mismos términos del contrato, siempre y cuando hubieran habitado real y permanentemente el inmueble en vida del arrendatario.

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

Artículo 2448-I.- Para los efectos de este capítulo el arrendatario, si está al corriente en el pago de la renta tendrá derecho a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble.

Asimismo, tendrá el derecho del tanto en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 3042.- Se adiciona el artículo 3042 del Código vigente para quedar como sigue:

- I.-
- II.-
- III.-
- IV.-

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

TRANSITORIO PRIMERO.- Los contratos celebrados con anterioridad a la promulgación del presente Decreto conti--

nuarán en vigor respecto al término pactado por las partes.

ARTICULO TRANSITORIO UNICO.- El presente Decreto en
traré en vigor al día siguiente de su publicación en el Di
rio Oficial de la Federación ".

E) FORMAS DE TERMINACION.

Son diversas las causas que pueden dar término al -
contrato de arrendamiento, siendo el artículo 2483 del Códi
go Civil para el Distrito Federal el que señala las siguien
tes: Como primera causa, el cumplimiento del plazo fijado
en el contrato o por la ley o por haberse satisfecho el ob-
jeto para que la cosa fue arrendada; la segunda, por conve-
nio expreso de las partes, es decir; por el acuerdo de vo--
luntades de los contratantes; la tercera, por nulidad, es -
decir; por la invalidez del contrato por causas anteriores
a su celebración, como puede ser la falta de forma exigida
por la ley; la cuarta, por rescisión que opera tanto por el
incumplimiento de una de las obligaciones contraídas por --
una de las partes a la celebración del contrato o por la --
imposibilidad física del arrendador de dar cumplimiento a -
sus obligaciones; la quinta, por confusión, en virtud de --
reunirse las dos calidades, de acreedor y deudor en una mis

ma persona; la sexta, por la pérdida o destrucción de la totalidad de la cosa arrendada, ya que desaparece uno de los elementos esenciales del contrato, como es el uso y goce y por lo tanto debe darse por terminado éste; la siete, por la expropiación por causa de utilidad pública de la cosa -- arrendada; y la octava, por la evicción de la cosa dada en arrendamiento ya que quién recuperó a través de una sentencia judicial la cosa arrendada, no tiene porque respetar la transmisión temporal de su uso y goce por quién no estaba -- legitimado para hacerlo.(11)

Existen causas especiales en lo que se refiere a la terminación del contrato de arrendamiento cuando es por -- tiempo indeterminado o a plazo fijo.

Es en el artículo 2478 del Código Civil en el que se prevé el caso de extinción del contrato de arrendamiento que no se haya celebrado por tiempo expresamente determinado, señalando que concluirá a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso dado en forma indubitable, con dos meses de anticipación si el predio es urbano, y con un año si se trata de predio rústico.

(11) Obra citada, p. 245.

Como puede apreciarse el precepto mencionado contiene una causa de extinción de la relación obligatoria que no se menciona en ninguna de las ocho fracciones que componen el artículo 2483, pero puede entenderse que el contrato de arrendamiento, cuando es por tiempo indefinido termina por disposición de la ley, tal y como lo dispone el artículo en cita en su fracción primera.

Debe entenderse como aviso indubitable aquel que -- puede ser probado de manera fehaciente como es el que se -- lleva a cabo judicialmente o ante Notario Público.

Se podría considerar también como aviso indubitable el que se efectúa ante dos testigos, si de su dicho se desprende con certeza, que efectivamente se dió a conocer a su contraparte, la voluntad de dar por terminado el contrato.

Dentro de las formas de terminación del contrato de arrendamiento que regula el Código Civil en su artículo -- 2483 está la rescisión del contrato, que tiene lugar en el caso del incumplimiento de las obligaciones del arrendador o arrendatario.

Son los artículos 2489 y 2492 del Código Civil, los que regulan los principales casos de rescisión del contra-

to de arrendamiento, el primero señala que: " El arrendador puede exigir la rescisión del contrato: I.- Por la falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los artículos 2452 y 2454; II.- Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 2425; - III.- Por el subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto por el artículo 2480 ". Y el artículo 2492 señala que " Si el arrendador, sin motivo fundado, se opone al subarriendo que con derecho pretenda hacer el arrendatario, podrá éste pedir la rescisión del contrato."

F) OFICINA CENTRAL DE CONSIGNACIONES.

Es en el Capítulo IV del Título Décimo de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, en donde está regulada la competencia de la Oficina Central de Consignaciones.

Esta Oficina tendrá competencia para conocer de las diligencias preliminares de consignación, cuando el valor de la cosa o la cantidad que se ofrezca exceda de ciento ochenta y dos veces el salario mínimo diario general, vigente en el Distrito Federal, y en el caso de que se trate de prestaciones periódicas, se computará el importe de las pensiones en un año de conformidad a lo establecido por el se-

gundo párrafo del artículo 157 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Siempre que se trate de una consignación de dinero, deberá hacerse exhibiendo el certificado de depósito expedido por la Institución autorizada por la ley para tal efecto.

Una vez hecha la consignación ante la Oficina Central de Consignaciones del Tribunal Superior de Justicia -- del Distrito Federal, ésta hará del conocimiento del consignatario la existencia del certificado de depósito hecho en su favor, para que dentro del término de quince días hábiles acuda ante la misma, para que previa identificación y -- recibo le hará la entrega correspondiente.

Para el caso que exista oposición o de que no se presentare el consignatario, a petición del interesado se expedirá la constancia resultante.

El fundamento legal de la consignación nos lo dan -- diversos artículos tanto del Código Civil como el de Procedimientos Civiles como es el caso de los artículos 2062, -- 2065, 2073 y 224, 225 y 227 respectivamente.

En la práctica diaria considero que la creación de la Oficina Central de Consignaciones vino a coadyuvar con la labor de los Juzgados, ya que anteriormente eran los encargados de recibir las consignaciones y en consecuencia se encontraban con mayor cantidad de trabajo, haciendo mucho más lenta la expedición de la justicia.

En efecto, considero que dicha Oficina Central de Consignaciones fué un acierto ya que en la materia de arrendamiento, que es la que nos interesa en el presente trabajo, existe un gran número de arrendatarios que hacen uso de dicha Oficina ante la negativa de los arrendadores para recibirles el pago de la renta, así como para cumplir con dicha obligación de pago ante la incertidumbre de no conocer al nuevo arrendador o al tener conocimiento que el inmueble arrendado se encuentra en litigio.

Mediante un sencillo procedimiento, el arrendatario puede depositar ante la Oficina Central de Consignaciones el importe de la renta exhibiendo un billete de depósito expedido por Nacional Financiera, S.A., o Banco Internacional S.A., por la cantidad a pagar por medio de un escrito en el que se contenga el nombre del depositante, el domicilio del inmueble arrendado, la cantidad a pagar y el mes o meses a

cubrir, el nombre y domicilio del arrendador si es que se conoce.

Una vez que se abre el expediente respectivo en la Oficina Central de Consignaciones se le envía una notificación al arrendador por correo, para el efecto de que se presente ante dicha oficina y una vez que acredite su personalidad podrá recoger la cantidad que le fué depositada previo recibo que deje en dicho expediente.

C A P I T U L O I V

ENFOQUE SOCIO JURIDICO DEL ARRENDAMIENTO DE CASA HABITACION

A) SOCIAL.

En su aspecto social el problema de la vivienda en renta ha sido un aspecto que el gobierno ha desatendido, - ya que no ha considerado las necesidades, apetencias y anhelos de los diversos grupos sociales, para que se mantenga la armonía y prosperidad de la sociedad.

Combatir la pobreza extrema es imperativo fundamental de una mayor justicia social y es cuestión del desarrollo nacional.

Realizar una amplia reforma de nuestras instituciones de salud, vivienda y de los sistemas de seguridad social, aún cuando la política económica seguida en las últimas décadas ha tendido los 3 principios básicos de: Elevar el nivel de vida de la población; mantener y acrecentar la independencia económica nacional y dar a los mexicanos una participación justa y equitativa en la distribu---

ción del ingreso, debe reconocerse que, históricamente, la riqueza se encuentra sumamente concentrada en México y que la crisis económica llevó a la remuneración de los asalariados a sus niveles más bajos.

Sólo mediante la oportunidad de participar en el proceso económico se hace posible el cumplimiento de propósitos dirigidos, a distribuir equitativamente tanto las responsabilidades como la riqueza.

Ofreciendo oportunidades suficientes de empleo concibiendo al trabajo como un medio de justicia y no de explotación para que así la población tenga acceso a satisfacer sus necesidades primarias como son: Alimentación, vestido, vivienda, salud, educación y recreo.

Necesario es redoblar esfuerzos encomendados a lograr el aumento de las fuentes de empleo para incorporar productivamente a la nueva fuerza de trabajo y abatir así los niveles de desempleo abierto y de subempleo.

La búsqueda de la ganancia en la construcción del espacio urbano provocan la concentración de la inversión en algunas zonas en detrimento de otras, el encarecimiento

de los predios y la saturación de los medios de transporte. Son pocos los espacios que resisten los embates de la inversión especulativa; lo destinado a los parques públicos cada vez es más reducido, las zonas habitacionales están cada vez más alejadas de los centros de trabajo, razón por la que los trabajadores tienen que realizar largos viajes para llegar a éstos, dando margen a esto a una desarticulación de las ciudades.

Actualmente y debido a la gran demanda que existe para arrendar una vivienda, los arrendatarios tienen que cubrir una gran cantidad de requisitos que los arrendadores establecen tratando de protegerse de inquilinos morosos, por lo que resulta común ver que cuando existe oferta de arrendar una localidad se establezca que de preferencia se rentará recién casados, solteros, profesionistas, señoras, no niños o extranjeros.

Es conocido que los patrones urbanos tradicionales han cambiado a medida que los centros metropolitanos incorporan la mayor parte de su población.(12)

(12) Chinoy Ely. La Sociedad, una introducción a la Sociología Editorial Fondo de Cultura Económica México 1987, p.245.

B) JURIDICO.

En el aspecto jurídico han resultado trascendentales las últimas reformas que se han hecho tanto a los Códigos Civiles y de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, así como a la Ley Federal de Protección al Consumidor.

Asimismo es de suma importancia el que se haya tomado la decisión de abrogar el Decreto que el 30 de Diciembre de 1948 se publicó en el Diario Oficial de la Federación y que se conoce como " LEY DE RENTAS CONGEBADAS " mismo que -- por Decreto publicado el 30 de Diciembre de 1992 quedó abrogado.

Fué muy importante el abrogar el mencionado Decreto, ya que si bien es cierto que en su tiempo pudo haber sido -- una medida acertada, con el paso del tiempo se fué convirtiendo en un lastre para la inversión de la vivienda para --- arrendamiento, toda vez que los inversionistas dejaron de invertir sus capitales en dicho sector, ante la incertidumbre y el temor de que por un plumazo perdieran sus bienes.

El mencionado Decreto de " RENTAS CONGELADAS " fué - volviéndose un tema al que ningún Presidente de la República

quería intervenir, toda vez que el mismo se había convertido en un problema político, que implicaba afectar diversos intereses.

Dicho Decreto, que abrogó al de " RENTAS CONGELADAS " era necesario para así reactivar la inversión de los capitalistas en la construcción de vivienda para arrendamiento.

Al prorrogarse de manera indefinida el Decreto de " RENTAS CONGELADAS " fué perdiéndose el interés de parte de los propietarios de los inmuebles incluidos en el mismo, en razón de que a la fecha se recibían una cantidad como pago de renta, ésta era ínfima, por lo que se desentendieron por completo del mantenimiento y mejoramiento de sus inmuebles. De igual manera los arrendatarios al percatarse de que algunos inmuebles que habitaban y que estaban protegidos por el multicitado Decreto, eran requeridos por comerciantes, pagándoles a dichos inquilinos diversas cantidades por concepto de renta, misma que nunca llegaba a los auténticos propietarios.

Es decir, con dichas actitudes se había perdido el auténtico motivo por el cual se había creado dicho Decreto,

como era la protección de los inquilinos a fin de que no se les aumentara la renta, debido a diversos acontecimientos mundiales.

Pero fué precisamente el hecho de no abrogar oportunamente dicho Decreto lo que ocasionó el peor estancamiento que sufrió la inversión para la construcción de vivienda para arrendamiento.

Por su trascendental importancia en el presente -- trabajo, paso a transcribir el Decreto que abrogó al de " RENTAS CONGELADAS " y que fué publicado en el Diario Oficial de la Federación con fecha 30 de Diciembre de 1992:

TOMO CDLXXI No. 21, MEXICO, D.F., MIER
COLES 30 DE DICIEMBRE DE 1992.

DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL.

DECRETO que abroga el diverso que prorroga los contratos de arrendamiento - de las casas o locales que se citan. -

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Presidencia de la República.

CARLOS SALINAS DE CORTARI, Presidente
Constitucional de los Estados Unidos -
Mexicanos, a sus habitantes sabed:

Que el H. Congreso de la Unión, - .
se ha servido dirigirme el siguiente:

D E C R E T O

"EL CONGRESO DE LOS ESTADOS UNI--
DOS MEXICANOS, D E C R E T A :

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

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

- I. Las casas o locales destinados a comercios o industrias, a los 30 días;
- II. Las casas o locales ocupados -- por trabajadores a domicilio o talleres, a los dos años;
- III. Las casas o locales destinados exclusivamente a habitación, y cuya renta mensual sea de dos--cientos cincuenta pesos o más, a los dos años.
- IV. Las casas o locales destinados exclusivamente a habitación cu--ya renta mensual sea de más de cien pesos y menos de doscien--tos cincuenta pesos, a los tres años; y
- V. Las casas o locales destinados exclusivamente a habitación cu--ya renta mensual sea hasta de --cien pesos, a los cuatro años.

Artículo 2o.- Los organismos de - vivienda, de conformidad con el calen-

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

- I. Promover la adquisición por parte de los arrendatarios, de los inmuebles que ocupan, así como su rehabilitación;
- II. Buscar la reducción de los costos de las viviendas incluidas en las acciones referidas;
- III. Incluir en el "Acuerdo de Subsidios Fiscales y Facilidades Administrativas para la vivienda Popular", publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de octubre de 1992, las opera

ciones que se realicen conforme al presente Decreto; y

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

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

TRANSITORIOS

ARTICULO PRIMERO.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente

te de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

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

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

Resulta necesario que las autoridades no cedan ante la presión de grupos políticos ya que como lo mencioné, las Reformas hechas a los Códigos Civil y de Procedimientos Civiles fueron muy acertadas, ya que las mismas tienden a agilizar los juicios de arrendamiento y a lograr una mayor libertad a los contratantes para la celebración de sus contratos.

Pues bien, no obstante que dichas reformas son totalmente benéficas para la administración de justicia en materia de arrendamiento y que ya habían sido publicados en el Diario Oficial de la Federación el día 21 de Julio de 1993, para que entraran en vigor a los 90 días de su publicación, grupos políticos presionaron a tal grado que tuvo que publicarse otro Decreto por el que se modificaron los artículos transitorios del citado Decreto; tal situación no debe repetirse ya que son malos precedentes en la impartición de justicia.

Es por esa razón que las autoridades deben entender y en consecuencia aplicar las funciones de la Sociología del Derecho, analizando la relación que existe entre los factores sociales y el orden jurídico para valorar los efectos que tiene éste sobre la realidad social(13).

(13) Sociología, Leandro Azuara Pérez, Editorial Porrúa S.A. México, 1978, p. 296.

C) ECONOMICO.

Desde el punto de vista económico, el arrendamiento de viviendas para casa habitación es cada vez menos -- atractivo. Los rendimientos sustanciosos de las inversiones a corto plazo, hacen cada vez menos interesante el mercado de construcción de casa habitación para arrendamiento.

El hecho de que el inversionista, pierda oportunidades de aprovechar los beneficios que le reditúan sus inversiones a corto plazo ante un incremento de demanda y -- que en el caso del arrendamiento, por ser contrato tutelado por disposiciones de orden público, se encuentra sujeto a diversas formalidades que hacen que éste se vaya desalentando para realizar ese tipo de inversiones.

Es menester que se realicen reformas a las diversas disposiciones que rigen la materia del arrendamiento -- para casa habitación a fin de que la iniciativa privada -- participe con mayores recursos financieros, que den un -- fuerte impulso a la construcción de dicha vivienda.

La urgente necesidad que tiene la gente para conseguir vivienda rentada es lo que da origen al mercado de --

de arrendamiento de inmuebles. Es decir, el mercado va a responder a la conjunción de una necesidad y la satisfacción de la misma.

La oferta está representada por el número de habitaciones destinadas a ser rentadas o alquiladas, en un momento determinado y a un precio dado.

A la demanda se le puede definir, como el presupuesto de la cantidad de casas habitación que los arrendatarios o inquilinos están dispuestos a arrendar pagando -- los precios referidos a cualquier instante de tiempo.

Dado que el hombre tiene la urgente necesidad de -- tener habitación, toda vez que es una necesidad primaria, éste hará lo indecible por satisfacerla, destinando una -- gran parte de su salario para colmar ésta.

La gran escasez de vivienda para casa habitación, -- no es un problema que se dé exclusivamente en nuestro país, sino que es un problema a nivel mundial ya que existe un -- déficit enorme de habitaciones, aún en los países que se -- consideran como altamente desarrollados.

Para resolver el problema del arrendamiento de la vivienda para casa habitación, se requiere la participación de los diversos sectores que conforman la sociedad, principalmente la iniciativa privada, ya que su solución no corresponde con exclusividad al gobierno, porque ya que éste ni remotamente dispone de capacidad financiera para ello.

Se deben crear mecanismos que garanticen a los inversionistas que sus inversiones en materia de vivienda para arrendamiento, les serán redituables, obteniendo ganancias atractivas y que se equiparen a otro tipo de inversiones a corto plazo, pero que sobre todo le brinde seguridad y confianza.

El inversionista mexicano de bienes inmuebles empezó a resentir los efectos de la revolución de 1910, en razón de la inseguridad que generó dicho movimiento. Fue -- hasta el año de 1925 en que el Presidente Alvaro Obregón -- concedió con gran éxito una excención del impuesto predial con el fin de alentar la construcción de habitaciones, que ya desde entonces empezaba a ser un problema de gran magnitud, sobre todo por el crecimiento de la ciudad y fundamentalmente por el temor e inseguridad que venían sintiendo -- los oferentes de las viviendas.

En 1942, durante el desarrollo del conflicto bélico mundial, el H. Congreso de la Unión expidió un decreto que es conocido como de " Congelación de Rentas ", cuyo -- objeto fué prorrogar, por ministerio de ley el término de los contratos de arrendamiento, por tiempo indefinido.

Ante éste decreto, los inversionistas del ramo, no sólo no volvieron a realizar gasto alguno para dar mantenimiento a sus inmuebles, sino que además no volvieron a invertir en la construcción de nuevas viviendas.

Esta medida no sólo frenó la oferta, sino que agudizó el problema de la vivienda para casa habitación en renta, ya que después de algún tiempo las habitaciones sujetas a dicho Decreto se fueron haciendo inhabitables, convirtiéndose en pocilgas y ruinas que tal y como se vió con los sismos de 1985 fueron las primeras en derrumbarse.

Una cosa muy cierta es que si bien el Decreto Congelatorio de Rentas logró su objeto en su momento, como lo fué que temporalmente se frenaron las alzas que las rentas hubieran sufrido con motivo de la inflación que existía en ese entonces, también es cierto que cuando oferta y demanda se conjugan en un momento dado, sin satisfacer los de--

seos de ambos contratantes, fijándose un compás de espera, congelados los precios de un satisfactor (como lo es la habitación), la demanda disfruta del beneficio de ésta ley; pero el resto de los demás bienes también incrementan sus precios, incluyéndose su propio salario del demandante, lo que hace que al tener un gasto fijo, pueda designar el aumento del ingreso a cubrir el alza de otros satisfactores que no están sujetos a precios tope o congelados; pues tiene la seguridad de que la habitación no aumentara y que su satisfactor seguirá cubriendo su necesidad de manera eficiente ya que según la ley, el arrendador deberá mantenerla en tales condiciones.

Pero no se toma en cuenta que un factor dinámico -- como lo es el crecimiento demográfico comenzará a presionar sobre la demanda incrementando ésta en donde nuevos demandantes pagarán mayor precio por el mismo bien que se encuentra sujeto a congelación, y toda vez que ésta necesidad no es cubierta por una oferta que ponga a la disposición de los nuevos demandantes el satisfactor requerido -- (o sea la casa habitación) se presentará el conflicto -- ineludible y los transtornos concomitantes que originaron, no la escasez, sino la carencia absoluta del satisfactor, -- que hará que se presente entonces el déficit más grande que

haya existido para los mexicanos en materia habitacional.

La sociedad mexicana muestra que los ingresos elevados están concentrados en una reducida parte de la población, y una existencia de clase media con ingresos también medios y sobre todo una gran proporción de familias con niveles exiguos, principalmente ubicados en las zonas rurales del país y dedicados a actividades primarias de muy escasa productividad.

La estructura y productiva, en gran medida determinada por grupos minoritarios de elevados ingresos, carece de la orientación que se requeriría para dar prioridad a la fabricación de bienes y servicios de consumo masivo y popular y ésta como se presenta en nuestro país dificulta llevar a cabo una política efectiva para dotar a toda la población de mínimos de bienestar en los renglones básicos de alimentación, educación, salud y vivienda.

Resulta necesaria la coordinación entre las autoridades y los sectores empresariales inmobiliarios, para que exista un intercambio de información que permita tener un seguimiento cercano a la funcionalidad de los inmuebles de uso habitacional. Esto es, al ejercer la administración -

Pública una mayor influencia en la ley de asentamientos urbanos, sobre las condiciones de vida de la población y la recuperación de los mismos, el empresario del mercado inmobiliario mantendrá el valor de los inmuebles recuperando su inversión, ampliando las ofertas para el mercado y así satisfacer la gran demanda.

D) POLITICO.

En el aspecto político podemos decir que el problema de la vivienda es uno de los temas candentes que de alguna u otra forma nadie quiere resolver, en razón de que siempre será tema para campañas de partidos políticos.

En efecto, por la gran necesidad de vivienda, el problema habitacional es la bandera de lucha que los diversos partidos políticos enarbolan en aras de conseguir el voto de los ciudadanos volviéndose así un botín sumamente disputado.

Diversos partidos políticos asesoran y encabezan a las distintas asociaciones de inquilinos a fin de que con la promesa de que les conseguirán viviendas, estos tengan que acudir a sus marchas y mítines políticos para presionar a las autoridades para que resuelvan en el sentido que deseen.

Las invasiones protagonizadas por los partidos políticos se hacen con el fin de captar simpatizantes para las elecciones y con ello lograr el voto para su partido o candidato.

Cualquier medida que tomen las autoridades respecto de la vivienda para arrendamiento, es pretexto inmediato para que los partidos políticos movilicen a sus partidarios para el efecto de protestar y así lograr prebendas políticas.

Es necesario que el Gobierno dicte una política -- realista, de impulso a la construcción de vivienda para arrendamiento, dejando a un lado aspectos electoreros que -- en nada benefician a los demandantes de vivienda.

Importantísimo será la toma de medidas que se ajusten plenamente a derecho, que no solapen conductas delictuosas en aras de un mal entendido momento político; como es el caso de que algunos inquilinos o asociaciones de éstos se opongan por la fuerza a que se lleven a cabo resoluciones legalmente dictadas por autoridades judiciales o -- que incluso ataquen o destruyan locales de la administración pública, sin que dichas conductas se castiguen conforme a nuestras leyes penales, por razones de tipo político.

Deberá ser necesario practicar una política realista y no paternalista; una política que fomente la participación de todos los sectores interesados y no una política

que solape y fomente la pereza y holgazanería; que no sea una política que regale, sino una política que ayude, que auxilie, que sea participativa; no se desean medidas populistas sino medidas reales, que resuelvan de fondo los problemas de habitación y no que sean simples paliativos.

E) REPERCUSIONES DE LOS SISMOS DE SEPTIEMBRE DE 1985.

Pareció que los sismos ocurridos en aquél trágico septiembre de 1985, a parte de sacudir a México en sus ci-
mientos, sacudio también las conciencias de todos los mexi-
canos, pues no solamente descubrió el interior de las vi-
viendas destruídas, sino que también quedo al descubierto
el hacinamiento, la pobreza, la inseguridad, la apatía y
el abandono en el que se encuentran viviendo muchos compa-
triotas.

Fué un duro despertar a una realidad, que con el -
temblor o sin él, estaba a punto de caer por su propio pe-
so, porque era practicamente imposible que viviendas tan -
antiguas resistieran a tantos años de abandono e indiferen-
cia de parte de sus propietarios y de sus moradores.

Un duro despertar, no sólo para los habitantes de
las paupérrimas viviendas, sino también un amargo desper-
tar para las autoridades, que por muchos años se habían -
desentendido del problema habitacional.

Difícil reconocerlo, pero al parecer hubo necesi-
dad de que ocurrieran dos sismos para que se atendiera un

problema que afectaba ya a miles de mexicanos y que por negligencia de una u otra parte obligo a muchos a que de un día para otro se quedarán sin su vivienda, que es la parte más entrañable del patrimonio familiar.

En aquél entonces de inmediato el jefe del ejecutivo y la Camara de Diputados propusieron la elaboración de un programa de vivienda para los miles de damnificados, el Senado de la República propuso la creación inmediata de un paquete de apoyo financiero para la construcción de vivienda específicamente para los damnificados por los terremotos.

No obstante todas las medidas, planes y programas que se realizaron desde aquél entonces a la fecha el déficit de vivienda sigue siendo muy alto en razón de que aproximadamente el 65% de los habitantes de la Ciudad de México no tiene posibilidad alguna de obtener una vivienda digna y decorosa, ya que carece de capacidad de compra en el mercado inmobiliario.

CONCLUSIONES

1.- Resulta necesario seguir estimulando la creación de habitaciones para arrendamiento, para lograr así dar una vivienda digna y decorosa a los mexicanos y hacer realidad el principio Constitucional plasmado en el artículo Cuarto.

2.- Impulsar la construcción de vivienda para arrendamiento e impulsar el crecimiento de la economía, - creando además importantes fuentes de empleo tan necesaria en ésta época.

3.- Es indispensable acrecentar el número de viviendas para arrendamiento, a efecto de crear una oferta mayor a la demanda y así lograr una estabilización en el mercado de la misma; ya que al haber una mayor oferta de vivienda para renta, necesariamente haría reducir los pre cios de los alquileres.

4.- Necesario es la creación de sistemas que permitan crear estímulos financieros y fiscales que hagan -- atractiva la participación de los inversionistas a la -- construcción de vivienda para arrendamiento; dándoles ad

más las garantías legales suficientes de que sus inversiones están aseguradas.

5.- Importantísimo será buscar los mecanismos legales que permitan lograr una armonía entre arrendador y arrendatario, para que el primero obtenga una utilidad razonable por su inversión y el segundo cuente con una habitación digna y decorosa que le permita desarrollar su vida sin sobresaltos ni temores, ya que estará consciente de -- que al cumplir con el pago puntual de sus rentas, estará respaldado por leyes justas y equitativas que garantizarán sus derechos.

6.- Adecuar de manera razonable y equitativa los salarios de los trabajadores para que puedan obtener una vivienda digna y decorosa ya sea adquiriéndola o arrendándola.

7.- Considero que no es necesaria la creación de una ley inquilinaria específica, toda vez que el Código Civil puede regular perfectamente todo lo referente a ésta - materia siempre y cuando se vaya actualizando de acuerdo a las situaciones que viva el país.

8.- Sería conveniente la creación de un mayor número de tribunales en materia de arrendamiento, para hacer realidad el principio Constitucional de impartir justicia de manera pronta y expedita.

9.- Será importante que nuestras autoridades no solapen a los grupos políticos que presionan en forma de asociaciones inquilinarias, a efecto, de que éstas dirijan sus peticiones por los cauces legales.

10.- Considero de vital importancia que se reconsidere la política económica a seguir en el próximo sexenio, con el fin de que no sea la clase obrera la que tenga que cargar con el peso de la inflación económica.

11.- Propongo la creación de sistemas que permitan - que el trabajador ó empleado que pague renta, obtenga una disminución en el pago de sus impuestos con el fin de poder elevar su nivel de vida.

12.- Será importante que cuando las autoridades tomen medidas emergentes, éstas sean de carácter temporal, exclusivamente mientras transcurre la circunstancia que le -

dió origen y no dejarlos indefinidamente como fué el caso - del famoso Decreto de Congelamiento de Rentas.

13.- Deberán las autoridades integrar programas de vivienda para arrendamiento, con organismos creados exprofeso para su debida administración.

14.- Especial cuidado deberá tenerse con la vigilancia de que las construcciones para vivienda en arrendamiento se realicen cumpliendo las normas de calidad exigidas, a fin de que sean seguras y cómodas.

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

SOCIOLOGIA.

Autor: Azuara Pérez Leandro, Editorial Porrúa, S.A., México - 1977.

LAS GARANTIAS INDIVIDUALES.

Autor: Burgoa Ignacio, Editorial Porrúa, S.A., México 1982.

LA SOCIEDAD.

Autor: Chinoy Ely, Editorial Fondo de Cultura Económica, México 1987.

DERECHO CIVIL.

Autor: Galindo Garfias Ignacio, Editorial Porrúa, S.A., México 1980.

ESTUDIO COMPARADO ENTRE EL DERECHO AZTECA Y EL DERECHO POSITIVO MEXICANO.

Autor: Hermosillo A. Carlos. Ediciones Especiales del Instituto Indigenista Interamericano, México 1949.

DERECHO ROMANO.

Autor: Margadant S. Guillermo F., Editorial Esfinge, Octava Edición, México 1978.

HISTORIA DEL DERECHO MEXICANO.

Autor: Margadant S. Guillermo F., Textos Universitarios -
U.N.A.M., México 1971.

PANDECTAS HISPANO MEXICANAS.

Autor: Rodríguez de San Miguel Juan N., Tomo I; U.N.A.M., -
México 1980.

COMPENDIO DE DERECHO CIVIL, CONTRATOS.

Autor: Rojina Villegas Rafael, Editorial Porrúa, S.A., Mé-
xico 1981.

DE LOS CONTRATOS CIVILES.

Autor: Sánchez Medal Ramón, Editorial Porrúa, S.A.; México
1980.

DERECHO Y ORGANIZACION SOCIAL DE LOS AZTECAS.

Autor: Toscano Salvador, U.N.A.M., México 1937.

CONTRATOS CIVILES.

Autor; Zamora y Valencia Miguel Angel; Editorial Porrúa, S.
A., 3a. Edición, México 1989.

LEGISLACION CONSULTADA.

CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.

Editorial Sista, S.A. de C.V., México 1994.

CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

Colección Porrúa, S.A.; México 1991.

CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

Colección Porrúa, S.A.; México 1992.

LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR.

Colección Porrúa, S.A.; México 1992.

DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION.

Del 30 de Diciembre de 1948.

DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION.

Del 7 de Febrero de 1985.

DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION.

Del 30 de Diciembre de 1992.

DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION.

Del 21 de Julio de 1993.

DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION.

Del 23 de septiembre de 1993.

REVISTA VIVIENDA, PUBLICACIONES

DEL INFONAVIT, MEXICO.