

295



**UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTONOMA DE MEXICO**

Escuela Nacional de Estudios Profesionales

A R A G O N

**IMPORTANCIA DE LAS REFORMAS
AL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL
EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO
PUBLICADAS EL 21 DE JULIO DE 1993.**

T E S I S

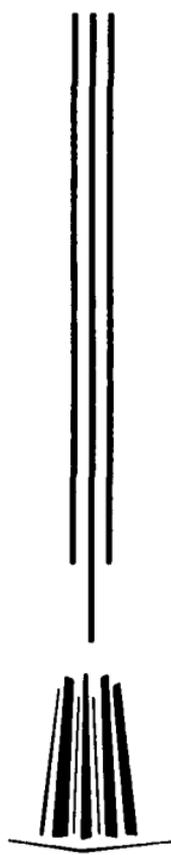
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A :

SERGIO MENDEZ MENDOZA

San Juan de Aragón, Edo. de México.

FALLA DE ORIGEN





Universidad Nacional
Autónoma de México



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.

A Dios y a la Vida

*Por todo lo bueno y lo malo
que me ha dado.*

*A mi Padre: Sergio Méndez Alquino.
Por todas las cosas buenas que me ha brindado
y por su ejemplo de superación.*

*A mi Madre: Piedad Mendoza Hernández.
Con el respeto y amor que le tengo por ser la
mujer que me dio la vida, y que día a día me
hace dichoso de conocerla, por todo lo que me
ha dado, por haber sido mi madre y mi mejor
maestra, lo cual seguirá siendo hasta el final
de mi vida, por sentirme muy orgulloso de ser
su hijo.*

Amis, Hermanos:

*Arg. Oscar, Dr. Arturo, M.V.Z. Diego, Mat. Oscar,
Psic. Ma. de Lourdes, Lic. Rosenda.*

*Con profundo Agradecimiento, Respeto
y admiración al paciente y gentil,
Lic. Felipe V. Consuelo Soto,
Juez noveno del Arrendamiento Inmobiliaria.*

*A la Lic. Guadalupe Duran Alvarado,
por su valiosa colaboración para la
elaboración de la presente tesis.*

A mis amigos:

Ruy Ramón Adila Pérez, Gustavo
Castillo Hidalgo, Juan Ramírez
Alvarado, Hugo M. Gómez, Jesús
Medina Mendoza, Marco A. Miranda
Galicia, Roberto Adila Pérez, Víctor
Hugo Pérez Cordantes, Eduardo Soria
Zapieri, Ma. de los Angeles Alvarado
Pueas, ala "Miss Prepa 9"

Especialmente a:

Leonardo Nuñez Cayeros, Guillermo
Pico Gallegos, Fidel Ernesto Soriano
Valdés, Víctor Hugo, José.
(Siempre me acuerdo de Ustedes)

A mis compañeros y amigos del
Colegio Francés Hidalgo.

A mis Compañeros y amigos de la
ENEP Aragón.

**IMPORTANCIA DE LAS REFORMAS AL CODIGO CIVIL
PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA DE
ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO PUBLICADAS
EL 21 DE JULIO DE 1993.**

INDICE

INTRODUCCION

CAPITULO I.

PANORAMA HISTORICO DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO EN MEXICO.....	1
a) En la Epoca Prehispanica.....	1
b) En la Epoca Colonial.....	4
c) En el México Independiente.....	9
d) En el México Postrevolucionario.....	15

CAPITULO II.

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO. SUS CARACTERISTICAS ESCENCIALES.....	24
A. LOS PRINCIPALES ASPECTOS DOGMATICOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.....	24
a) Concepto Jurídico del Contrato Arrendamiento.....	24
b) Naturaleza Jurídica del Contrato de Arrendamiento Inmobiliario.....	29

CAPITULO III.

PROBLEMATICA QUE SE PLANTEA CON LAS REFORMAS AL CODIGO CIVIL EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.....	47
A. ENUMERACION Y COMENTARIO DE LAS REFORMAS.....	47
a) En Cuanto a las Disposiciones Generales.....	47

b	En Cuanto a los Derechos y Obligaciones del Arrendador.....	50
c	En Cuanto a los Derechos y Obligaciones del Arrendatario.....	52
d	En Cuanto al Arrendamiento de las Fincas Urbanas Destinadas a Habitación.....	54
e	En Cuanto al Arrendamiento de Fincas Rústicas.....	70
f	En Cuanto a Disposiciones Especiales Respecto de los arrendamientos por Tiempo Indeterminado.....	71
g	En Cuanto al Modo de terminar el Arrendamiento.....	73
B.	PROBLEMATICA JURIDICA QUE PLANTEAN LAS REFORMAS.....	82
C.	PROBLEMATICA SOCIAL QUE PLANTEAN LAS REFORMAS.....	89
	CONCLUSIONES.....	101
	BIBLIOGRAFIA.....	106

INTRODUCCION

Durante los últimos años y a partir de las reformas de 1985 al Código Civil para el Distrito Federal, el Contrato de Arrendamiento Inmobiliario se había convertido en una importante fuente generadora de conflictos que desembocan la mayoría de los casos en litigios.

Paulatinamente la Legislación proteccionista del Estado a favor del inquilino había propiciado un grado de incertidumbre que ni alentaba la creación de más vivienda, ni protegía los intereses y derechos de la partes, ocasionando con ello una disminución considerable en el número de viviendas de alquiler, originando para el Estado y el Gobierno de la Ciudad de México un problema de considerable magnitud que se reflejaba en un aumento real en el costo de las rentas, la sobreocupación de viviendas, la aparición de ciudades perdidas y cinturones de miseria, y la formación de organizaciones populares demandantes de vivienda que continuamente hacen uso de medios ilegales como son la invasión de propiedades y la oposición de procedimientos de desahucio.

Debido a ello el Gobierno determino modificar su anacrónico criterio normativo brindando nuevas condiciones jurídicas a los inversionistas a efecto de incrementar la oferta de vivienda en arrendamiento y fomentar el mantenimiento adecuado de los inmuebles; es por ello que el 21 de Julio de 1993 se publicaron en el Diario Oficial de la Federación diversas disposiciones que modifican entre otras leyes

del Distrito Federal, el Código Civil, el Código de Procedimientos Civiles y la Ley Federal de Protección al Consumidor.

Las implicaciones jurídicas, económicas y sociales que tendrán las modificaciones al Código Civil publicadas el 21 de Julio de 1993 afectarán a un gran número de habitantes del Distrito Federal; y por ser el Código Civil para el Distrito Federal forma y ejemplo de los demás Códigos de la República estas modificaciones podrían establecer un nuevo marco legal para regular las relaciones arrendador-arrendatario en todo el país.

El Contrato de Arrendamiento Inmobiliario en el Distrito Federal, visto desde la nueva óptica que se plantea con las reformas, es un Contrato del que surgen diversas relaciones y consecuencias de Derecho de las cuales es necesario su análisis a efecto de ahondar en su conocimiento.

Sin ser exhaustivo el estudio que aquí se presenta tiene como objeto principal informar, actualizar y proponer soluciones relacionadas con las modificaciones al Código Civil en materia de Arrendamiento, enfocando su estudio dentro del ámbito jurídico, sin omitir el problema social y económico en el que se enmarcan.

En el capítulo primero de la presente investigación se hace referencia a la trayectoria histórica que ha experimentado la regulación jurídica del Contrato de Arrendamiento Inmobiliario en nuestro país desde la época precolonial hasta sus antecedentes más recientes.

En el segundo capítulo se hace referencia al Contrato de Arrendamiento estableciendo las definiciones legales y doctrinales del mismo, sus características, elementos esenciales, elementos de validez y las obligaciones de las partes.

Por último, se hace crítica a cada una de las reformas que se plantean señalando en la medida de lo posible los aspectos positivos y negativos de las mismas, señalando también la problemática jurídica y social que tales disposiciones establecen y que afectan directa o indirectamente su aplicación.

**"IMPORTANCIA DE LAS REFORMAS
AL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL
EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO
PUBLICADAS EL 21 DE JULIO DE 1993".**

CAPITULO I

**PANORAMA HISTORICO DEL ARRENDAMIENTO
INMOBILIARIO EN MEXICO**

a) En la Epoca Prehispánica.

En el territorio que actualmente ocupa el Distrito Federal habitó el pueblo Azteca; éste pueblo fué el que alcanzó la hegemonía en la mayor parte del territorio que actualmente ocupa nuestro país. Siendo el Derecho Azteca del que mayor número de referencias históricas conocemos.

Para comenzar nuestro estudio histórico sobre el Arrendamiento en el pueblo Azteca, debemos de tomar en consideración que a decir de varios autores, el pueblo Azteca no tuvo el mismo concepto de Propiedad Privada que conocieron otros pueblos, como por ejemplo el Romano.

En el pueblo Azteca se conocieron tres tipos de propiedad:

- a) El primer tipo referido al Rey, a los nobles y a los guerreros;
- b) El segundo tipo referido a la Propiedad Colectiva de los pueblos;
- c) Y el último referido al sostenimiento del ejercito en Campaña y a los sacerdotes.

Ricardo Soto Pérez señala: "... Existía la Propiedad Privada de toda clase de bienes muebles, y de los inmuebles, tratándose de los nobles, ya que el pueblo común solo era propietario de bienes muebles (vestiduras, semillas, frutos, instrumentos, etc.), pero, en materia de Tierras, únicamente podía disfrutar de la propiedad comunal"⁽¹⁾.

El Rey era la única persona con la facultad de usar, gozar y disponer de objetos y tierras sin limitación alguna, el Rey podía donar tierras a los nobles a cambio de ciertos servicios y bajo algunas condiciones entre las cuales se encontraba la prohibición de transmitir las a los plebeyos, pues a éstos les estaba prohibido adquirir la propiedad inmueble; al extinguirse la familia del noble ó al abandonar este el servicio del Rey, las tierras pasaban nuevamente al dominio del soberano y eran susceptibles de un nuevo reparto. El Rey podía también dar tierras a los guerreros como recompensa por la conquista de nuevas tierras; las tierras que eran conquistadas pasaban a ser del dominio del Rey, pero no se despojaba del todo a los primitivos propietarios. Lucio Mendieta y Nuñez señala: "...De propietarios pasaban, al perder su libertad, a ser una especie de inquilinos o aparceros con privilegios que les era lícito de transmitir a sus descendientes; no podían ser arrojados de las tierras y frutos que poseían,

(1) Soto Pérez, Ricardo. *Nociones de Derecho Positivo Mexicano*. Editorial Esfinge. Decimoquinta Edición. México, 1986; pag. 13.

una parte era de ellos y otra parte era del noble ó guerrero propietario"(2).

La propiedad de los pueblos o comunal, se originó por la distribución de tierras que hicieron los primeros pobladores del Valle de México que se agruparon primeramente en Barrios ó Calpullis. Estos Barrios o Calpullis se dividían en parcelas y se les asignaban a las familias que pertenecieran al Calpulli, para que de sus frutos se mantuvieran. Los usufructuarios de cada parcela podían transmitir sus derechos a los hijos, pero si se dejaba de cultivar por espacio de dos años, se les eran quitadas. Carlos H. Alba señala en relación al arrendamiento en éste tipo de propiedad; "se practicara el contrato de arrendamiento cuando las tierras vacantes de los Barrios ó Calpullis sean arrendadas a Barrios extraños"(3).

Por otra parte las tierras de los Calpullis podían ser arrendadas pero sin perder en ningún momento la propiedad comunal que de ella ostentaba el Calpulli.

La propiedad del Ejército y de los Sacerdotes, emanaba directamente del Soberano el cuál otorgaba tierras cultivables para que de su producto se sufragaran los gastos del Ejército cuando éste se encontraba en campaña, y para los gastos originados por el culto. La propiedad de éstas tierras era de las Instituciones, es decir del Ejército y de la Iglesia; y no de determinada persona en particular.

Debido a las características que revestía la propiedad en el pueblo

-
- (2) Mendieta Y Nuñez Lucio. *El Derecho Precolonial*, Editorial Porrúa. Cuarta Edición. México, 1981; pag. 110.
- (3) H. Alba, Carlos. *Estudio Comparado entre el Derecho Azteca y el Derecho Positivo Mexicano*. Ediciones Especiales. El Instituto Indigenista Interamericano, México, 1949; pag. 47.

Azteca podemos señalar que el Contrato de arrendamiento como tal, no existió, ya que más que ser un Contrato en el que se pusiera de manifiesto la voluntad de las partes para obligarse recíprocamente, el dar en Arrendamiento las tierras del soberano ó de los Barrios ó Calpullis constituyó un acto de Soberanía propiamente hablando, ya que más que pagar una renta por el disfrute de la tierra, se ofrecía un tributo de reconocimiento a la figura del Rey ó en reconocimiento al señorío del Calpulli que se trabajaba.

b) En la Epoca Colonial.

Una vez consumada la Conquista, el sistema Jurídico, Político y Social de los antiguos pobladores de México fué sustituido por las leyes Españolas que fueron de tres tipos:

- A) Las que regían en la Nación Española y que se aplicaban principalmente a los españoles nacidos en la Península;
- B) Las que fueron creadas para todas las Colonias Españolas en América y que se conocieron como Leyes Indias;
- C) Las que fueron hechas específicamente para la Nueva España.

El Arrendamiento llega a México a través del Derecho Español que trajeron los conquistadores, en materia Civil y particularmente en materia de Arrendamiento, el Código de las Siete Partidas fué el que rigió en nuestro país durante toda la época Colonial y aún durante los primeros

años después de consumada nuestra Independencia.

"Para México tienen las Siete Partidas una importancia particular, porque en materia Civil y Penal formaron parte fundamental del Derecho Positivo Mexicano, hasta que entraron en vigor los primeros Códigos Nacionales"(4).

El Código de las Siete Partidas fue promulgado en España bajo el reinado de Alfonso X, sobre el origen de dicho Código, José Ma. Ots y Capdequi señala: "...Parece lo más probable que se redactaran en la ciudad de Murcia entre los años 1256 y 1263; hubo una segunda redacción, de un texto un poco más breve, que se concluyó en 1265. Como autores más probables se señalan al maestro JACOBO, a FERNANDO MARTINEZ DE ZAMORA y al maestro ROLDAN. Estos 3 juristas florecieron en la corte de Alfonso X, "el Sabio", y dejaron escritas algunas obras importantes..."(5).

El Contrato de Arrendamiento se encontraba regulado en el Título VIII de la Quinta Partida cuyo Título era el de: **"De los logeros et de los arrendamientos"**.

Las principales Leyes referidas al Arrendamiento eran las siguientes:

Ley I. "Que cosa es logero et arrendamiento".

Ley II. "Quien puede hacer logero o arrendamiento et en que manera".

(4) García Trinidad. Apuntes de Introducción al Estudio del Derecho, Editorial Porrúa. Vigésimosesta Edición. México, 1980; pag. 67.

(5) Ots y Capdequi, José Ma. Historia del Derecho Español en América y del Derecho Indiano, Aguilar, S.A. de Ediciones. Madrid, España 1969, pag 45.

- Ley III. *"Que cosas pueden ser logradas o arrendadas, et por quanto tiempo".*
- Ley IV. *"Quando deben dar los arrendadores las rentas ó el logero que prometieron pagar".*
- Ley V. *"Como el señor de la heredad o de la casa puede echar della al arrendador que la arrendó o la longo si non quisiere pagar lo que prometió".*
- Ley VI. *"Como non debe ser echado ninguno de la casa o tienda que toviere logada fasta el tiempo cumplido, fueras ende en casos señalados".*
- Ley XVIII. *"Como después que es cumplido el tiempo del arrendamiento o del logero, debe ser tornada la casa a su dueño".*
- Ley XIX. *"Como la cosa que es arrendada o logada se puede vender a otro".*
- Ley XX. *"Como la cosa que fuese arrendada, si aquel que la arrendó la toviere tres dias o más después que el plazo fuere cumplido, es tenuto de fincar en el arrendamiento por otro año".*
- Ley XXIV. *"Como el señor de la cosa arrendada debe refacer al arrendador la mejoría que fizo en ella".*

En éste Código el Contrato de arrendamiento se encuentra reglamentado y perfectamente definido José Ma. Ots y Capdequi señala: "El Contrato de arrendamiento, segundo de los consensuales, fue definido por las partidas como aquel: En que se convienen los contrayentes que por el uso de alguna cosa u obras de la persona o bestia se dé cierto precio en dineros contados"⁽⁶⁾.

Señalaba que cualquier persona que pudiera vender o comprar podía

(6) Ots y Capdequi, José Ma. *Historia del Derecho Español en America y del Derecho Indiano*, Op. Cit. pag. 74.

arrendar o dar en arrendamiento alguna finca, estableciendo una única prohibición para arrendar a los oficiales de la corte del Rey.

Estipulaba que los Arrendadores tenían que pagar la renta de la cosa arrendada según la costumbre usada en cada lugar ó en el tiempo convenido por las partes y a falta de convenio, a fin de cada año; al mismo tiempo otorgaban al dueño la posibilidad de correr al inquilino en caso de no pagar la renta prometida y establecía además como pena, la pérdida en favor del dueño de los muebles, utensilios y demás objetos que se encontraran en la casa arrendada. "La equidad exigía que hubiese proporcionalidad entre la renta y el provecho que se obtuviese con el uso de la cosa"⁽⁷⁾.

Se señalaba también, que el arrendador no podía correr al arrendatario mientras no se cumpliera el plazo y siempre y cuando se encontrara al corriente en sus pagos; a excepción de cuatro casos perfectamente señalados:

- 1) Cuando el dueño de la casa quisiera habitarla, cuando se casara él ó alguno de sus hijos ó cuando fuera nombrado caballero alguno de sus hijos;
- 2) Cuando por caso fortuito apareciera algún desperfecto en la casa y que no pudiera ser arreglado;
- 3) Cuando la persona que tuviera a casa arrendara, hiciera mal uso de ella;
- 4) Cuando el arrendamiento fuera por 4 ó 5 años y el arrendatario no

(7) Ots y Capdequí, José Ma. Historia del Derecho Español en América y del Derecho Indiano. Op. Cit, pag. 75.

pagase lo correspondiente a 2 años ó más.

"El arrendador estaba obligado a garantizar al arrendatario el disfrute de la cosa mientras subsistiese el contrato, y en caso contrario, a indemnizarle del daño emergente y del lucro cesante. También tenía el arrendatario derecho a indemnización por las mejoras"⁽⁸⁾.

Una vez que se había cumplido el plazo del arrendamiento, la cosa arrendada debía ser regresada a su dueño original; pero si aquel que la arrendó la tuviera 3 días ó más después de vencido el plazo; se tenía por renovado el contrato por un año más.

Cuando el arrendador vendía la casa, el nuevo dueño tenía la posibilidad de correr al inquilino, excepto en dos casos:

- a) Cuando el comprador convino con su vendedor en respetar el arrendamiento;
- b) Cuando el vendedor la hubiera alquilado para toda la vida del inquilino ó alguno de sus descendientes, ó para toda la vida de él mismo; se señalaba que en caso de venta, el vendedor tenía la obligación de indemnizar al inquilino.

"El subarrendamiento era permitido, a menos que expresamente se hubiera pactado lo contrario"⁽⁹⁾.

El Código de las Siete Partidas, regulaba de una manera muy

(8) Ots y Capdequi, José Ma. Historia del Derecho Español en América y del Derecho Indiano. Op. Cit. pag. 75.

(9) Ots y Capdequi, José Ma. Historia del Derecho Español en América y del Derecho Indiano. Op. Cit. pag. 75.

completa el Contrato de arrendamiento y establecía por primera vez conceptos y leyes que con sus respectivas modificaciones han sobrevivido hasta nuestros días.

c) En el México Independiente.

Durante los primeros años después de consumada la Independencia, algunas leyes españolas continuaron vigentes y en materia de Arrendamiento se siguieron aplicando las Leyes del Código de las Siete Partidas, debido fundamentalmente a la inestabilidad política que se vivía y a la dificultad que implicaba el renovar en poco tiempo todo el sistema jurídico de la nueva Nación.

Los primeros intentos por substituir la legislación Civil de origen Español por una propia, los encontramos en los Estados de Veracruz, Zacatecas y Estado de México; Estados que promulgaron sus Códigos Civiles antes que el propio Código de 1870. "En los Estados de Veracruz y Zacatecas se elaboraron sendos proyectos de Código Civil. El primero se promulgó y mandó observar por decreto de 17 de Diciembre de 1868 el Código Civil que se conoce como Código Corona. En Zacatecas el proyecto que se presentó resultó demasiado avanzado y contrario a las costumbres en materia de divorcio y en consecuencia, se mandó revisar y arreglar. Al año siguiente en el Estado de México, se elaboraba un proyecto de Código Civil que se promulgó entre Febrero y Junio de 1870,

es decir, unos meses antes que el del Distrito Federal"(10).

Desde el año de 1859 el Presidente Don Benito Juárez comisionó al Doctor Justo Sierra O'Reilly para que elaborase un proyecto de Código Civil encomendando su estudio a una comisión que terminó sus trabajos ya bajo el Imperio de Maximiliano, el cual expidió los libros primero y segundo, los cuales quedaron sin valor al ser derrotado el Imperio.

A la caída del Imperio de Maximiliano, se creó una Comisión para revisar el anterior proyecto constituida por los señores Mariano Yañez, José Ma. Lafragua, Isidro Montiel y Rafael Donde; como resultado de todo ello quedó listo el proyecto definitivo que aprobó el Congreso, el 8 de Diciembre de 1870.

"El nuevo Código tuvo antecedentes históricos, reconocidos por sus autores, en el Derecho Romano, en el patrio anterior, en los Códigos de Francia, Cerdeña, Austria, Holanda, Portugal y otros países, en los proyectos formulados en México y en los hechos en España. Constituyen sus fuentes más importantes los Códigos Civiles francés y portugués, y el proyecto de García Goyena"(11).

El Código de 1870 regulaba el contrato de Arrendamiento en el título vigésimo del libro tercero de los artículos 3068 al 3173, y las características más importantes de dicha regulación son las siguientes:

-
- (10) Instituto de Investigaciones Jurídicas. Introducción al Derecho Mexicano. Tomo I. Dirección General de Publicaciones. U.N.A.M. Primera Edición. México, 1982, pag. 83.
- (11) García, Trinidad. Puntos de Introducción al Estudio del Derecho. Op. Cit. pag. 74.

El Artículo 3068 definía al Arrendamiento de la siguiente manera: "Se llama arrendamiento el contrato por el que una persona cede a otra el uso o goce de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio cierto". El Artículo 2073 señalaba que la cosa, objeto de éste contrato pueden ser también algunos derechos como el usufructo y la servidumbre.

El Artículo 3069 establecía que pueden dar y recibir en arrendamiento todos aquellos que puedan contratar. Se establecían prohibiciones para que los magistrados, jueces o cualquier otro empleado público pudieran arrendar bienes de juicios en los que hubieran intervenido, (Art. 3074). Se prohibía también a los miembros de los establecimientos públicos tener en arrendamiento por sí ó por interpósita persona, los bienes que a éstos pertenezcan, (Art. 3075).

En cuanto a la duración del arrendamiento el Artículo 3077 dice: "El Arrendamiento puede hacerse por el tiempo que convenga a los contratantes, salvo lo que para casos determinados establece la Ley". El Artículo 3168 señalaba por otra parte que todos los arrendamientos ya sean rústicos o urbanos en los que no se hubiera pactado por tiempo determinado, durarían tres años; y el Artículo 3169 establecía: "Los tres años serán obligatorios solamente para el Arrendador".

Una aportación importante del Código de 1870 fué la de suprimir el derecho que anteriormente tenía el arrendador para dar por terminado el arrendamiento cuando necesitara de la finca para habitarla, según se señala en el Artículo 3148. "El arrendador no puede rescindir el contrato, aunque alegue que quiere o necesita la cosa arrendada para su propio

uso; a menos que se haya pactado lo contrario".

Se señalaba que el arrendamiento debía otorgarse por escrito cuando la renta pasara de \$300.00 pesos anuales (Art. 3079); y señalaba también que si el predio fuera rústico y la renta pasara de \$1000.00 anuales el contrato se otorgaría en escritura pública.

Las obligaciones del arrendador se encontraban reguladas por el Artículo 3082 y eran las siguientes:

- I.- A entregar al arrendatario la finca con todas sus pertenencias y en estado para servir para el uso convenido.
- II.- A conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante el arrendamiento.
- III.- A no estorbar ni embarazar en manera alguna el uso de la cosa arrendada.
- IV.- A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato.
- V.- A responder de los perjuicios causados por vicios ocultos.

Según el Artículo 3092 el arrendamiento estaba obligado a tres cosas:

- I. A pagar la renta en tiempo y forma convenidos;
- II. A responder los daño de la cosa arrendada por su culpa ó negligencia ó la de sus familiares ó subarrendatarios;
- III. A servirse de la cosa solamente para el uso convenido ó conforme a la naturaleza de élla.

Las formas de terminar el arrendamiento según el Artículo 3134: eran:

- I. Por haberse cumplido el plazo establecido en el contrato, o satisfecho el objeto para el que la cosa fué arrendada.
- II. Por convenio expreso.
- III. Por nulidad.
- IV. Por rescisión.

Trece años después de haber iniciado su vigencia el Código de 1870, fué sustituido por un nuevo Código Civil que fué promulgado bajo la presidencia de Manuel González el 14 de Diciembre de 1883 e inició su vigencia el primero de junio de 1884.

El Código Civil de 1884 prácticamente transcribe el contenido que sobre arrendamiento disponía su antecesor, el arrendamiento era regulado en el mismo título vigésimo del tercer libro pero partiendo del numeral 2936 al 3205, y las principales modificaciones y reformas al arrendamiento de fincas son las siguientes:

El Artículo 2947 señala que el arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando pase de \$100.00 anuales modificando la cantidad de \$300.00 que señalaba el Código de 1870.

El Artículo 2962 señala que la renta debe pagarse en los plazos convenidos por las partes, cuando no hubiera convenio, por meses vencidos si el predio fuera urbano y por semestres también vencidos, si el predio es rústico.

La reforma de mayor importancia de dicho Código es en cuanto la forma en que debía concluir dicho contrato cuando se celebraba por tiempo indefinido, ésta reglamentación se regía por el Título denominado: "Disposiciones Especiales Respecto de los Arrendamientos por tiempo Indeterminado". Y contenía los Artículos siguientes:

Artículo. 3032 "Todos los arrendamientos, sean de predios rústicos, sean de urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previa notificación judicial de la otra parte, hecha con dos meses de anticipación, si el predio es urbano, y un año si es rústico".

Artículo. 3033 "Hecha la notificación a que se refiere el artículo anterior, el arrendatario de predio urbano está obligado a poner cédulas y a mostrar el interior de la casa a los que pretenden verla. Respecto de los predios rústicos, se observará lo dispuesto en los artículos 2996 y 2997".

Otro artículo que se agregó en el Código de 1884 es el 3029, que se refiere al pago de rentas cuando hubiera una transmisión de la propiedad por disposición judicial, aplicándose las reglas siguientes:

1. El arrendatario tiene obligación de pagar al nuevo propietario la renta estipulada en el contrato, desde la fecha en que se le hubiere otorgado el correspondiente título de propiedad, aún cuando alegue haber pagado el primer propietario.

II. Se exceptúa de lo dispuesto en la fracción anterior el arrendatario que hubiere adelantado rentas al primer propietario cuando el adelanto aparezca expresamente estipulado en el contrato.

III. El arrendatario que habiendo hecho adelanto de rentas, sea obligado a segunda paga, conforme a la fracción I, tiene derecho a exigir al primer propietario la devolución de las cantidades adelantadas.

d) En el México Postrevolucionario.

Los seis lustros que vivió el país a partir del segundo de los Códigos Civiles del siglo pasado dieron vida a la Dictadura del General Porfirio Díaz; la Revolución Política y Social iniciada en 1910 tenía forzosamente que proyectarse sobre las concepciones jurídicas del pueblo mexicano. Esa proyección se advierte claramente en las leyes que reformaron el Código Civil de 1884.

El Código Civil vigente del 30 de Agosto de 1928 fué promulgado por el Presidente Plutarco Elías Calles y empezó a regir a partir del 1o. de Octubre de 1932; en él se advierten claramente la necesidad de renovar la legislación Civil que anteriormente existía por una nueva en donde prevaleciera la socialización del derecho, armonizando los intereses individuales con los sociales y corrigiendo el exceso de individualismo que imperaba en el Código Civil de 1884.

Con respecto a dicho Código el maestro Trinidad García señala: "El

nuevo Código innovó el sistema anterior al ser aplicable a toda la República en materia Federal. Modificó la forma general de exposición del Código anterior y sustituyó al criterio individualista predominante hasta entonces en la legislación civil del país, el de socialización del Derecho. Se tuvieron en cuenta, al redactarlo, modernos principios jurídicos de indiscutible bondad, y diversos cuerpos legales mexicanos y extranjeros; se tomaron como modelo, en mucho, el Código Civil de 1884, la Ley sobre relaciones familiares, las Leyes alemanas, suizas, argentinas, brasileñas y chilenas sobre Derecho Civil, y el proyecto del Código de las obligaciones y de los contratos, de las comisiones italiana y francesa de estudios de la Unión Legislativa⁽¹²⁾.

En la exposición de motivos de dicho Código, la comisión redactora señala como reformas de importancia en materia de arrendamiento las que imponen al Arrendador la obligación de pagar al inquilino una indemnización por enfermedades que contraiga a consecuencia de las malas condiciones higiénicas que presente la casa arrendada.

Al mismo tiempo las nuevas reformas autorizan al arrendatario para retener de la renta el costo probable de las reparaciones urgentes que necesite la cosa y que el arrendador por negligencia no haya realizado.

En éste Código se encuentra reglamentado por primera vez y en forma separada, un capítulo para el Arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la Habitación.

(12) García Trinidad, *Apuntes de Introducción al Estudio del Derecho*, Op. Cit. pag. 76.

El arrendador podía exigir la rescisión del contrato:

- 1) Por falta de pago;
- 2) Por usarse la cosa en contraversión al uso convenido;
- 3) Por subarriendo, cuando no se hubiere consentido.

En el año de 1942 bajo la presidencia de Manuel Avila Camacho y durante la segunda guerra mundial, México siguiendo el ejemplo de otros países y ante los problemas de vivienda que se presentaban, tomo medidas para proteger a las clases trabajadoras estableciendo que las rentas de inmuebles no podrían aumentarse mientras prevaleciera la suspensión de garantías individuales, esta situación se prolongó durante la postguerra; y el gobierno del Presidente Miguel Alemán en lugar de decretar la terminación del congelamiento de rentas opto por prolongar dicha situación, los gobiernos posteriores nada hicieron por terminar con el congelamiento de rentas y no es sino hasta el año de 1993, cuando se establece mediante decreto presidencial un mecanismo que pretende terminar con el congelamiento de rentas y prórrogas de contratos establecidos en la década de los 40's.

Los decretos más importantes en materia de Congelación de rentas y prórroga de contratos son los siguientes:

1.- Decreto del 10 de julio de 1942: Que congeló únicamente las rentas pero no los contratos mismos de los arrendamientos vigentes para casa o locales destinados a habitación, equiparando las necesidades de alimentación a las de alojamiento; declara nulos los aumentos de dichas

rentas; e impone multas a los infractores, multas de 12 tantos del aumento del alquiler respectivo.

2.- Decreto del 24 de septiembre de 1943: Tal decreto continuó con la congelación de rentas, pero expresamente prorrogó además los contratos mismos del arrendamiento de locales o casa destinadas a la habitación por todo el tiempo de duración de la guerra, impuso multas a los infractores del decreto; declaró nulos de pleno derecho los aumentos de rentas; suspendió la vigencia de varios artículos del Código Civil y modificó el artículo 2483 F II para exigir ratificación personal ante la Dirección de Gobernación del Departamento del Distrito Federal para dar por terminados por mutuo consentimiento los contratos de arrendamiento sujetos a dicho decreto.

3.- Decreto del 5 de enero de 1945: Que adicionó el decreto del 24 de septiembre de 1943, para agregar los arrendamientos de locales en los que se existieran giros comerciales de artículos de primera necesidad, además de declarar subsistentes los decretos anteriores.

4.- Decreto del 8 de febrero de 1946: Que dispuso la prórroga de los contratos de arrendamientos y el congelamiento de rentas de los locales destinados a habitación, talleres familiares u ocupados por trabajadores a domicilio, declarando de orden público e irrenunciables sus disposiciones.

5.- Decreto del 30 de diciembre de 1947: Que repitió las disposiciones del decreto del 8 de febrero de 1946, pero señalando que su aplicación sería restringida a los arrendamientos con rentas no mayores de \$300.00.

6.- Decreto del 24 de diciembre de 1948: El cual en su exposición de motivos prometió a la mayor brevedad posible la expedición de una Ley que regulara de modo definitivo los arrendamientos urbanos. Este decreto entre otras cosas, amplió de manera injustificada la prórroga del arrendamiento a toda clase de comercios e industrias, conservándose únicamente para las casas ó locales destinados a habitación el tope de 1947. Este decreto resulta de una gran importancia por ser el último que se dictó a éste respecto, y porque continuó vigente hasta las reformas de 1993.

En el año de 1985 bajo el gobierno del Presidente Miguel de la Madrid Hurtado, y debido a los problemas originados por la crisis inflacionaria que atravesaba el país, a la desorientación de la gente y al abuso de algunos propietarios de inmuebles, se publicó un decreto de reformas y adiciones a diversas leyes relacionadas con inmuebles en arrendamiento; dicho decreto publicado el 7 de febrero de 1985 constituye el antecedente más importante y reciente a las modificaciones del 21 de julio de 1993. Las modificaciones más importantes al Código Civil del decreto de 1985 son las siguientes:

El artículo primero del decreto publicado el 7 de febrero de 1985 reforma el Capítulo IV del Título Sexto de la Segunda Parte del Libro Cuarto del Código Civil para el Distrito Federal y el artículo 3042.

En el capítulo IV que se reforma se establece que los 13 artículos que comprende el capítulo son disposiciones de orden público e interés

social, en consecuencia los derechos en el estipulados son irrenunciables y cualquier acuerdo en contrario se tendrá por no puesto (artículo 2448).

En concordancia con el párrafo cuarto del Artículo 4o. constitucional, en el cual se establece que toda familia tiene derecho a una vivienda digna y decorosa, se dispone que sólo podrán arrendarse locales que reúnan las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la Ley (artículo 2448 B) responsabilizando al arrendador que no acate las órdenes de la autoridad sanitaria correspondiente, de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por causa de las condiciones antihigiénicas e insalubres en que se encuentre la vivienda (artículo 2448 B).

El legislador consideró necesario imponer una duración especial a este tipo de contratos, a fin de garantizar la estabilidad de la familia en la casa habitación y, al mismo tiempo, evitar que el arrendador sufriera graves perjuicios económicos por mantener "congelada" la finca a causa de un arrendamiento demasiado prolongado. Así pues, se establece que el contrato tendrá una duración mínima de un año prorrogable a voluntad del arrendatario por otros dos más, haciendo con ello un total de tres años de los cuales éste podrá disfrutar del inmueble siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas (artículo 2448 C).

Se protege, o por lo menos se intenta hacerlo, la economía del arrendatario al introducirse dos medidas de control de la renta no contemplados hasta ahora por el legislador mexicano: se obliga a las partes a estipular la renta en moneda nacional y se indexa al incremento de la misma en función de los aumentos de salario mínimo general de la

zona, de tal manera que aquella sólo podrá ser incrementada anualmente y hasta por un 85% 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 D).

Se uniforman los plazos en que debe pagarse la renta, anteriormente además del convencional existían tres: mensual, quincenal o semanal, dependiendo del monto de la renta. Se señala que a falta de convenio ha de cubrirse por mensualidades vencidas y sólo a partir del día en que recibe el inmueble (artículo 2448 E).

En los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a casa habitación, se señala que necesariamente han de formularse por escrito, mismos que ha de registrarse ante las autoridades competentes del Departamento del Distrito Federal. El arrendatario tiene derecho a exigir una copia del contrato debidamente registrado o en su defecto registrarlos por sí mismo. La falta de forma se imputa al arrendador; esto es que, en caso dado, sobre él recae la carga de probar los términos del contrato (artículo 2448 F y G). En todo contrato deberán transcribirse íntegras las disposiciones de este capítulo amén de los mínimos que se señalan como son los nombres de los contratantes, la ubicación y descripción de la finca, etc., (artículo 2448 L).

Se especifica el derecho de preferencia del arrendatario para un nuevo arrendamiento y el del tanto para el caso en el que el arrendador quisiera vender la finca arrendada. En ambos supuestos el inquilino deberá estar al corriente del pago de la renta. Por lo que se refiere al

ejercicio del derecho del tanto el propietario deberá avisar, en forma indubitable, al arrendatario su deseo de vender detallando el precio y demás modalidades del contrato a fin de que en un plazo de 15 días éste pueda manifestar si desea hacer uso o no de ese derecho. En caso de que los términos de la oferta varíen, el arrendador deberá dar nuevo aviso al inquilino, excepto si el cambio se refiere al precio y las variaciones en el mismo no exceden de un 10% de la oferta inicial. Cualquier contrato realizado en contravención a lo establecido en este precepto será nulo de pleno derecho y los notarios que hubieren, en su caso, autorizado la escrituración incurrirán en responsabilidad.

La acción de nulidad prescribe a los seis meses contados a partir de que el arrendatario tuvo conocimiento de la operación, y el derecho del tanto precluye en caso de que el arrendatario no manifieste su voluntad en el plazo establecido (artículos 2448 I)

Finalmente se establece, en este capítulo, que la garantía del contrato sólo podrá ser de fianza o de depósito, a elección del arrendatario, cuando se trate de inmuebles de interés social. Se conserva la prohibición al propietario de rehusar a los fiadores que cumplan los requisitos de Ley (artículo 2448 K).

El Artículo 3042 fue adicionado para hacer congruente el capítulo relativo al registro de la propiedad inmueble y de los títulos inscribibles y anotables con el derecho del tanto. De esta manera se prohíbe inscribir las escrituras en las que transfiera la propiedad de un inmueble dado en arrendamiento si en ellas no consta expresamente que se cumplió con lo

establecido por los artículos 2448 I y J.

Para dar cumplimiento a las reformas de 1985, el pleno del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal acordó el día 20 de Febrero de 1985 que a partir del 26 del mismo mes y año se iniciaría el funcionamiento de 15 juzgados de arrendamiento Inmobiliario; en 1987 fueron creados otros 15 y en 1989 10 más, lo que daba un total de 40 juzgados que fueron extraído de los de materia Civil.

CAPITULO II

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO. SUS CARACTERISTICAS ESENCIALES.

A. Principales Aspectos Dogmáticos del Contrato de Arrendamiento Inmobiliario.

a) Concepto Jurídico del Contrato de Arrendamiento.

La palabra contrato deriva del latín Contractus, que a su vez, deriva del verbo Contrahere, que significa reunir, lograr y concertar.

Para definir jurídicamente lo que se entiende por Contrato, es necesario referirnos al convenio; y precisar las diferencias que existen al referirnos a estos dos conceptos.

Doctrinalmente se ha establecido que el Contrato es una especie dentro del género de los convenios en Sentido Amplio. El maestro Rafael Rojina Villegas define al Contrato y se refiere al Convenio, de la siguiente manera: "El contrato se define como un acuerdo de voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones; es una especie dentro del género de los convenios.

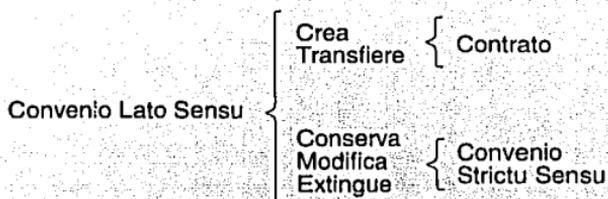
El convenio es un acuerdo de voluntades para crear, transmitir, modificar o extinguir obligaciones y derechos reales ó personales; por lo tanto, el convenio tiene dos funciones: una positiva que es crear o transmitir obligaciones y derechos; y otra negativa que es modificarlos o extinguirlos..."(13).

El mismo autor señala que dentro de la terminología jurídica se le ha dejado al Contrato la función positiva de crear y transferir derechos y obligaciones; y que al convenio en Strictu Sensu; se le ha dejado la función negativa de modificarlos o extinguirlos y que el convenio Lato Sensu comprende ambas funciones.

El Licenciado Ernesto Gutiérrez y González al referirse al Contrato y al Convenio en sus dos sentidos señala: "En efecto, si el contrato, del género convenio, crea y transfiere derechos y obligaciones, y el convenio en sentido amplio, los crea, transfiere, modifica y extingue; se tendrá que por exclusión el acuerdo de voluntades que modifique o extinga obligaciones ó derechos, puede y recibe el nombre de convenio strictu sensu..."(14).

Para ejemplificar lo anteriormente señalado por estos autores, consideró oportuno transcribir el cuadro sinóptico que presenta el Licenciado Gutiérrez y González.

-
- (13) Rojina Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano, Tomo VI. Vol. I. Editorial Porrúa. Tercera Edición. México 1977, pag. 9.
- (14) Gutiérrez y González, Ernesto. Derecho de las Obligaciones, Editorial Cajcan S. A. Quinta Edición. Puebla, México 1978. pag. 183.



Las definiciones doctrinales coinciden con las que establece nuestro Código Civil vigente; el convenio en sentido amplio lo define el artículo 1792, y el contrato nos lo define el artículo 1793.

Artículo 1792: Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones.

Artículo 1793: Los Convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos.

Interpretando los dos artículos anteriores podemos señalar que Contrato, es el acuerdo de dos ó más personas para crear o transmitir derechos y obligaciones.

El Arrendamiento en el Derecho Romano tenía un alcance más amplio, ya que comprendía varios contratos que en la actualidad son figuras jurídicas muy independientes, así nos encontramos que abarcaba: El Arrendamiento (Locatio Conductio Rerum), el Contrato de Trabajo (Locatio Conductio Operarum), y el Contrato de Obra (Locatio Conductio Operis).

Respecto al Locatio Conductio Rerum se señala: "Mediante este contrato, el locador se obliga a proporcionar a otra persona (conductor) el uso y disfrute temporal de una cosa a cambio de una remuneración en dinero, se perfecciona solo consensu y éste recae sobre el objeto y precio, llamado merces, que son los elementos esenciales del contrato..."⁽¹⁵⁾.

En cuanto al origen etimológico de la palabra Arrendamiento se establece: "El término arrendamiento, de etimología latina, proviene de ar por ad, acción; redder, volver; de re, segunda vez y dere, tema frecuentativo de dar; tiene tres acepciones diferentes: a) Acción de arrendar; b) Contrato por el que se arrienda; c) Precio por el que se arrienda"⁽¹⁶⁾.

Doctrinalmente el contrato de arrendamiento se ha definido de la siguiente manera:

Rafael Rojina Villegas: "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..."⁽¹⁷⁾.

Ricardo Treviño García: "El arrendamiento es un contrato en virtud del cual una parte llamada arrendador se obliga a transferir, temporalmente, el uso o goce de una cosa a otra parte llamada

(15) Ventura Silva, Sabino. Derecho Romano, Editorial Porrúa, Undécima Edición, México, 1992, pag. 357.

(16) UNESCO, Diccionario UNESCO de Ciencias Sociales, Editorial Planeta Agustini, Barcelona, España, 1987, pag. 183.

(17) Rojina Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano, Tomo VI Vol. I, Editorial Porrúa, Tercera Edición, México, 1977, pag. 548.

arrendatario quien, a su vez, se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado"⁽¹⁸⁾.

Edgardo Peniche López: "El arrendamiento es un contrato por medio del cual una de las partes se obliga a dar a otra, por cierto tiempo, y a cambio de un precio determinado, el uso y disfrute de un bien"⁽¹⁹⁾.

Las definiciones anteriormente señaladas son semejantes, y de ellas podemos determinar sus elementos comunes:

- 1.- **Arrendador** es la persona que trasmite el uso o goce de la cosa.
- 2.- **Arrendatario** es la persona que paga un precio cierto por el uso del bien.
- 3.- Se transmite el uso de manera **temporal**.
- 4.- Por el uso del bien, se paga un **precio cierto y determinado**.

Las definiciones doctrinales son más específicas en comparación a la que establece nuestro Código Civil vigente; sin embargo sigue los lineamientos que se establecen para éste contrato desde la época del Derecho Romano.

Artículo 2398: Hay arrendamiento cuando las dos partes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de

(18) Treviño García, Ricardo. Contratos Civiles y sus Generalidades. Tomo I. Editorial Font, S. A. Cuarta Edición. Guadalajara, México, 1982, pag. 221.

(19) Peniche López, Edgardo. Introducción al Derecho y Lecciones de Derecho Civil. Editorial Porrúa. Decimotercera Edición. México 1979, pag. 251.

una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

b) Naturaleza Jurídica del Contrato de Arrendamiento Inmobiliario.

CARACTERISTICAS:

1.- El Contrato de arrendamiento junto con los de Comodato y Subarrendamiento, son Contratos **Traslativos de Uso**, ya que únicamente se transfiere el uso o goce de la cosa en forma temporal.

2.- Es **Bilateral**, ya que el Arrendamiento crea derechos y obligaciones recíprocos; por una parte se otorga la concesión del uso y goce del inmueble, y por otro lado el pago de un precio cierto y determinado.

3.- Es **Principal**, ya que para su existencia no requiere la de ningún otro.

4.- Es **Oneroso**, en relación a que existen provechos y gravámenes para ambas partes; el arrendador tiene el provecho de recibir el pago de la renta y el gravamen de transferir el uso y goce del inmueble; el arrendatario tiene el provecho de disfrutar del uso y goce del inmueble y el gravamen de pagar una renta.

5.- Es **Consensual en Oposición a Real**, ya que no necesita la entrega del inmueble para su perfeccionamiento, solo basta con la manifestación del Consentimiento de las partes para que exista.

6.- Es **formal en Oposición a Consensual**, debido a las reformas del día 21 de julio de 1993 que modificaron el artículo 2406 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, y conforme también con el artículo 2448 F del mismo ordenamiento legal, en los cuales se manifiesta que el contrato debe otorgarse por escrito y que la falta de esta formalidad se imputará al Arrendador. Anteriormente el artículo 2406 solo exigía esta formalidad cuando la renta pasaba de \$100.00 anuales.

7.- El Arrendamiento es un Contrato **Conmutativo**, ya que los provechos y gravámenes se conocen desde el momento en que las partes celebran el contrato; es decir, que las características del inmueble y el monto de la renta se conocen perfectamente al momento en que se obligan las partes.

8.- **De Tracto Sucesivo**, porque prolonga sus efectos a través del tiempo, ya que por su propia naturaleza necesita de una duración determinada para que pueda tener vigencia. Conforme a las modificaciones al Artículo 2398 del Código Civil para el Distrito Federal, el Arrendamiento de fincas destinadas a habitación no puede exceder de 10 años, y de 20 para las destinadas al comercio o a la industria.

ELEMENTOS ESENCIALES.

CONSENTIMIENTO: Respecto a la formulación del consentimiento el Licenciado Rafael Rojina Villegas señala: "El consentimiento, dada su naturaleza, se forma por una oferta o policitación y por la aceptación de la

misma. Como es el acuerdo de dos ó más voluntades, necesariamente una voluntad debe manifestarse primero y es la oferta o policitación, es decir, que una parte propone algo a la otra respecto a un asunto de interés jurídico. La aceptación implica la conformidad con la oferta"(20).

En el Contrato de Arrendamiento, el consentimiento del arrendador se manifiesta cuando se obliga a conceder el uso y goce de un inmueble; el consentimiento del arrendador se manifiesta cuando acepta pagar por el uso o goce del inmueble, un precio cierto y determinado. Ambas partes pueden manifestar su consentimiento en forma expresa o tácita; expresa cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos; tácita cuando se realicen actos ó hechos que lo presupongan ó autoricen a presumirlo.

OBJETO: Conforme al artículo 1824 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, podemos señalar que el objeto en el Contrato de Arrendamiento se encuentra constituido por el inmueble del cual se concede el uso ó goce; y por el precio cierto y determinado que se debe pagar por el uso de dicho inmueble.

Es importante señalar que pueden ser objeto de éste tipo de contrato, todos los bienes que pueden usarse sin consumirse.

También pueden ser objeto de arrendamiento los inmuebles de construcción futura; y que se prohíbe además dar en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad exigidas

(20) Rojina Villegas, Rafael. Teoría General de las Obligaciones, Vol. III. Editorial Porrúa. Tercera Edición. México 1980. pags. 55.

por la Ley, así como los bienes de dominio público, de uso común y los destinados a un servicio público.

En el Contrato de arrendamiento se siguen las reglas generales de los demás contratos, en relación a que la cosa debe existir en la naturaleza (con excepción de que pueden ser objeto de arrendamiento cosas futuras), y ser determinada o determinable.

El precio en éste contrato debe ser cierto, y puede consistir en una suma de dinero o en otros bienes, con tal de que sean ciertos y determinados al momento de efectuarse el pago.

ELEMENTOS DE VALIDEZ.

Los elementos de validez del Contrato de arrendamiento son los mismos que los de cualquier otro contrato, es decir, Ausencia de Vicios de la Voluntad, Capacidad, Forma y licitud en el Objeto, Motivo, Fin ó Condición.

Con respecto a la Ausencia de Vicios del Consentimiento, tenemos primeramente que señalar que los Vicios de Consentimiento son aquellas circunstancias particulares que sin suprimirlo, lo dañan o invalidan.

El primer Vicio de la Voluntad lo constituye el Error, el Licenciado Ricardo Treviño García define al error señalando: "se puede definir al error como un falso concepto de la realidad; también, como el conocimiento equivocado de una cosa, de un hecho o de una norma jurídica; por último,

como la inadecuación de algo o de alguien con la realidad"⁽²¹⁾. El artículo 1813 del Código Civil para el Distrito Federal, señala que el error de derecho o de hecho invalida el contrato cuando recae sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los que contratan, si en el acto de celebración se declara ese motivo o si se prueba por las circunstancias del mismo contrato que se celebró éste en el falso supuesto que lo motivo y no por otra causa.

El segundo de los vicios de la voluntad es el Dolo; conforme a la primera parte del Artículo 1815 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, se entiende por Dolo cualquier sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes; es decir, cualquier maquinación de los contratantes o de un tercero que tenga como finalidad hacer que se tenga una falsa apreciación de la realidad será considerada como una conducta dolosa. La conducta dolosa, siempre supone una intención de dañar ó engañar, el hecho de exaltar las cualidades de una cosa para lograr u obtener el consentimiento de la otra parte no puede considerarse una actitud Dolosa y por lo tanto no es motivo de nulidad del contrato.

El tercer Vicio de la Voluntad lo constituye la Mala Fé; la cual nos la define la segunda parte del Artículo 1815 del Código Civil, que señala que se entiende por Mala Fé la disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido. La Mala Fé solo puede provenir de uno de los contratantes.

(21) Treviño García, Ricardo. Contratos Civiles y sus Generalidades, T.I. Op. Cit. pág. 55.

El último Vicio de la Voluntad es la Violencia; el Artículo 1819 del Código Civil señala que: Hay violencia cuando se emplea la fuerza Física o moral que ponga en peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud ó parte de los bienes del contratante ó de su esposa, sus hijos, sus padres ó abuelos ó parientes colaterales dentro del segundo grado. La Violencia ya sea Física o Moral puede provenir de alguno de los contratantes ó de un tercero que puede ó no tener un interés en el Contrato.

Algunos autores consideran a la Lesión como un Vicio del consentimiento; el Artículo 17 del código Civil señala que la Lesión se presenta cuando uno de los contratantes, explotando la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria del otro; obtiene un lucro excesivo que sea evidentemente desproporcionado a lo que él por su parte se obliga, el derecho de pedir la nulidad del contrato ó la reducción equitativa de su obligación, más el pago de los correspondientes daños y perjuicios dura un año.

El segundo elemento de Validez es la Capacidad de los contratantes; en la celebración del Contrato de Arrendamiento el arrendador además de la capacidad general, requerirá la especial de poder transmitir el uso o goce temporal de la cosa sobre la que recaiga el contrato, ya que si no tiene esa calidad relacionada con el bien no podría conceder el uso ó goce. En cambio, el Arrendatario sólo requerirá la capacidad general. Es decir, que en términos generales, tienen capacidad para arrendar todos aquellos que tengan la plena propiedad o la facultad de conceder el uso o goce de los bienes ajenos; esta autorización puede ser conferida por mandato, por contrato, de un derecho real, o por autorización expresa de

la Ley; en otras palabras tiene capacidad para arrendar:

- 1.- Los propietarios;
- 2.- Los que por un contrato tienen el uso o goce de un bien, facultados por la naturaleza del contrato para transmitir ese uso o goce;
- 3.- Los que por virtud de un derecho real pueden conceder el uso sobre bienes ajenos;
- 4.- Los expresamente autorizados por la Ley en calidad de administradores de bienes ajenos.

Conforme al Artículo 2480 del Código Civil los arrendatarios no pueden subarrendar la cosa arrendada, en todo ni en parte, ni ceder derechos sin el permiso o autorización del Arrendador; en caso contrario el arrendador puede pedir la rescisión del contrato conforme a la tercera fracción del artículo 2489; y el arrendatario y el subarrendatario responderán solidariamente de los daños y perjuicios causados.

El artículo 2403 del Código Civil señala que ningún copropietario puede arrendar la cosa indivisa sin el consentimiento de los otros copropietarios.

Conforme al artículo 174 del mismo ordenamiento legal, los cónyuges requieren autorización judicial para contratar entre ellos, en éste caso para celebrar el contrato de arrendamiento.

Los tutores no pueden dar en Arrendamiento los bienes de un incapacitado por más de 5 años, sino en caso de necesidad o utilidad para el

incapacitado, y requiriendo para ello, la autorización del curador y de la autoridad judicial correspondiente, conforme lo señala el artículo 561 del Código Civil.

El artículo 436 del Código Civil en su primera parte señala que las personas que ejercen la Patria potestad no pueden enajenar ni gravar de ningún modo los bienes inmuebles que corresponden al hijo, sino por causa de absoluta necesidad o de evidente beneficio y previa autorización del juez correspondiente. El segundo párrafo señala que tampoco podrán celebrar contratos de arrendamiento por más de 5 años, ni recibir renta anticipada por más de 2 años.

El Artículo 1721 del Código Civil, establece que el albacea sólo puede dar en Arrendamiento, hasta por un año los bienes motivo de la herencia, y que para arrendarlos por un tiempo mayor necesita del consentimiento de los herederos o legatarios.

Además de las restricciones para dar en arrendamiento, la Ley establece prohibiciones a determinadas personas para recibir inmuebles en Arrendamiento.

Se establece prohibición para recibir en Arrendamiento, a los Magistrados, Jueces o cualesquiera otros empleados públicos, por sí ó por interpósita persona, de bienes que deban arrendarse, en aquellos negocios en que hayan invertido. (art. 2404 Código Civil).

El Artículo 2405 del Código Civil prohíbe a los encargados de

establecimientos públicos, a funcionarios y empleados públicos tomar en arrendamiento los bienes que con los expresados caracteres administren.

El Artículo 569 del Código Civil señala, que ni con licencia judicial, ni en la almoneda o fuera de ella puede el tutor comprar o arrendar los bienes del incapacitado para sí, para sus ascendientes, su cónyuge, hijo ó hermanos por consanguinidad o afinidad, ya que si lo hiciere será nulo el contrato, y por ese solo hecho puede ser removido del cargo.

En cuanto a la forma, podemos señalar que es un requisito de validez que el Contrato de Arrendamiento se otorgue por escrito; las reformas introducidas al Código Civil el día 21 de Julio de 1993 modificaron los requisitos de forma que anteriormente se exigían para este tipo de contratos. La falta de forma establecida por la Ley, produce la nulidad relativa del contrato, pero si la voluntad de las partes consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que el contrato se otorgue por escrito.

Anteriormente el Artículo 2406 del Código Civil vigente para el Distrito federal sólo exigía que el Contrato de Arrendamiento se otorgará por escrito cuando la renta pasaba de \$100.00 anuales, con las nuevas disposiciones se exige que el contrato se otorgue siempre por escrito sin importar el monto de la renta, y se señala que la falta de ésta formalidad se imputará al arrendador.

Traándose del Arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación, el artículo 2448 F, exige que el contrato se otorgue por escrito y señala

además que dicho contrato deberá de 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 arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas en la Ley.

Así mismo, se exige que los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles cuya duración exceda de 6 años y aquellos en los que haya anticipo de rentas por más de 3 años, deben inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

El último elemento de validez en el contrato de arrendamiento, es la Licitud en el Objeto, motivo, fin o condición. Como anteriormente lo señalamos, el Objeto en el contrato de arrendamiento se encuentra constituido por el inmueble del cual se concede el uso y goce y por el precio cierto y determinado que se paga por dicho uso, sin embargo, no podemos hablar de licitud referida en si misma al inmueble o al precio cierto; ya que las cosas por si solas no pueden ser lícitas ó ilícitas, sino que la conducta referida a esas cosas es la que pueden ser lícitas ó no;

según este acorde ó contradiga lo dispuesto en el Código Civil o alguna reglamentación específica.

Al mismo tiempo también se exige que las intenciones internas o subjetivas de los contratantes sean lícitas, es decir que no estén en contradicción a las leyes de orden público ni a las buenas costumbres. Debido al elemento subjetivo que implica la Licitud en el objeto, en la mayoría de los casos en que existe un motivo ó fin ilícito, es muy difícil probarlo y declarar nulo el contrato.

El Artículo 2225 del Código Civil señala que la ilicitud en el objeto fin ó condición, produce la nulidad relativa o absoluta, según lo disponga la Ley.

OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

Obligaciones del Arrendador:

I. Entregar la Cosa Objeto del Contrato.- La fracción primera del Artículo 2412 del Código civil señala que el arrendador está obligado 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. Las condiciones de tiempo, lugar y modo de entrega de la cosa, se deberán ajustar a lo expresamente pactado por las partes y sólo a falta de convenio expreso se aplicarán las reglas supletorias contenidas en el Código Civil y que son:

- a) En cuanto a Tiempo: el arrendador debe entregar la cosa objeto del contrato tan pronto como sea requerido por el arrendatario, (Art. 2413).
- b) En cuanto a Lugar: Tratándose de bienes muebles en el domicilio del arrendador (Art. 2082). Tratándose de un inmueble, deberá hacerse en el lugar donde éste se encuentre (Art. 2083).
- c) En cuanto a Modo: El Arrendador deberá entregar la cosa arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido ó para aquel a que por su propia naturaleza está destinada.

II. Conservar la Cosa Arrendada.- se impone al arrendador la obligación de conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante todo arrendamiento, y para tal efecto deberá hacer las reparaciones que sean necesarias según lo establece la fracción II del artículo 2412 del Código civil; y si no las hiciere el arrendatario puede optar entre pedir la rescisión del contrato u ocurrir ante el juez competente para pedir que estrene al arrendador al cumplimiento de su obligación (Art. 2416).

El juez, tomando en cuenta las circunstancias del caso decidirá sobre el pago de daños y perjuicios que se causen al arrendatario, ocasionados por la falta de oportunidad en las reparaciones (Art. 2417).

III. No estorbar ni embarazar de Manera Alguna el Uso, ni Mudar la Forma de la Cosa Arrendada.- Conforme lo disponen los artículos 2414 y 2412 F III, no se considera estorbo ni embarazo la molestia que se le

causa al arrendatario en el caso de reparaciones urgentes e indispensables que se tengan que hacer para conservar la cosa arrendada.

IV. Garantizar el Uso o Goce Pacífico de la Cosa por todo el Tiempo del Contrato.- Esta obligación la impone la fracción IV del artículo 2412 contra actos jurídicos de terceros que fundándose en un derecho adquirido con anterioridad perturban el uso o goce del bien; el Artículo 2418 declara que el arrendador no está obligado a garantizar el uso o goce pacífico contra actos de terceros que no leguen derechos sobre la cosa arrendada, pero que por alguna causa impidan su uso o goce, ya que en estos casos el arrendatario sólo tiene acción contra los autores de los hechos.

V. Garantizar una Posesión Útil.- La fracción V del Artículo 2412 impone la obligación de responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendamiento por los defectos o vicios ocultos anteriores a la celebración del contrato. Debido fundamentalmente a que el contrato de arrendamiento, es un contrato conmutativo, los defectos o vicios presuponen una desproporción entre las prestaciones a que se obligan las partes, ya que el arrendador no entrega un valor equivalente al valor que recibe y que originalmente se pactó; ya que disminuyen las características del objeto ó lo hacen impropio para los fines a los que se pretendía arrendar.

El arrendatario podrá pedir la disminución proporcional de la renta ó la rescisión del contrato conforme lo establece la segunda parte del artículo 2421 del Código Civil.

VI. Responder de los Daños y Perjuicios que se Causen al Arrendatario en caso de Evicción.- La evicción se presenta cuando el que adquiere una cosa es privado, en todo ó en parte, de ella, en virtud de sentencia que cause ejecutoria y que reconozca un derecho de tercero anterior a la adquisición. El Artículo 2420 señala que si el arrendador, sufren evicción sobre una parte de la cosa arrendada, el arrendatario puede pedir una disminución en la renta o la rescisión del contrato; si la evicción fuera total sobre el objeto arrendado se aplicara lo dispuesto en la fracción VIII del artículo 2483 del Código Civil.

El Artículo 2434 en su segunda parte señala que si el arrendador procedió de mala fe, responderá también de los daños y perjuicios.

VII. Pagar las Mejoras Hechas por el Arrendatario.- El Artículo 2423 del Código Civil establece ésta obligación cuando se reúnan las siguientes características:

- 1) Si se obligó a hacerlo en el contrato o posteriormente.
- 2) Si se trata de mejoras útiles y por su culpa se rescinde el contrato.
- 3) Cuando el plazo del contrato es indeterminado, si se autorizó al arrendatario a hacerlas y antes que éste quede compensado por el uso de las mejoras hechas, da el arrendador por concluido el arrendamiento.

El artículo 2424 señala que las mejoras a la que se refieren la fracciones II y III del Art. 2423 deberán ser pagadas, no obstante que en el contrato se hubiese estipulado que las mejoras quedaran a beneficio de la

cosa arrendada.

VIII. Devolver el Saldo que Hubiere en Favor del Arrendatario al Término del Arrendamiento.- El artículo 2422 del Código Civil establece esta obligación señalando que, si al terminar el arrendamiento hubiere algún saldo a favor del arrendatario, el arrendador deberá devolverlo inmediatamente, y que en caso de que tuviera algún derecho que ejercitar en contra de éste, tendrá que depositar judicialmente el saldo referido.

IX. Conceder al Arrendatario, el Derecho de Preferencia, si desea vender la Finca Arrendada.- En caso de que el arrendador decida vender el inmueble, el arrendatario deberá ser preferido a cualquier otro tercero interesado, sujetándose a las disposiciones contenidas en el artículo 2448 J modificadas por el decreto del 21 de julio de 1993, que entre otras cosas dispone que:

1) El propietario deberá dar aviso por escrito al arrendatario de su deseo de vender el inmueble, señalando el precio, términos, condiciones y modalidades de la compra-venta.

2) El arrendatario dispondrá de 15 días para dar contestación por escrito al arrendador de su deseo de hacer la compra en los términos fijados, exhibiendo para ello las cantidades exigibles al momento de la aceptación de la oferta, conforme lo disponen las condiciones señaladas en ésta.

3) En caso de que se cambie cualquier término de la oferta inicial, el arrendador debe dar aviso por escrito de la misma, y el arrendatario

contará con un nuevo plazo de 15 días para aceptarla; en caso de que la modificación se refiere al precio, sólo estará obligado cuando el incremento o disminución sea de más de un 10%.

4) En caso de que se realice una compra-venta del inmueble en contravención a lo dispuesto por este artículo, el arrendatario tiene derecho a demandar daños y perjuicios cuya indemnización no podrá ser menor de un 50% de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos 12 meses.

La acción para el pago de daños y perjuicios prescribe a los 60 días contados a partir de que tenga conocimiento el arrendatario de la realización de la compra-venta respectiva.

En caso de que el arrendatario no de contestación al arrendador, perderá su derecho de ser preferido.

Obligaciones del Arrendatario:

I. Pagar el Precio Convenido por Concepto de Renta. - La primera obligación del arrendatario es la de pagar la Renta, según lo señala la fracción primera del Artículo 2425 del Código Civil. La renta, en el arrendamiento puede constituir en una suma de dinero o cualquier otra cosa, con la condición de que sea cierta y determinada.

El arrendatario debe pagar la renta en el lugar, tiempo y modo convenidos, y sólo si no hubo pacto expreso, se aplicarán las reglas

señaladas para cada caso en el Código Civil.

El artículo 2427 señala que a falta de convenio, la renta deberá ser pagada en la casa habitación o despacho del arrendador.

El arrendatario sólo está obligado a pagar la renta desde el día en que reciba la cosa arrendada (salvo pacto en contrario), y hasta el día que la entregue (Art. 2426 y 2429).

En el arrendamiento de bienes inmuebles urbanos, a falta de convenio la renta se pagará por meses vencidos (Art. 2448 E); tratándose de fincas rústicas por semestres vencidos (Art. 2454).

El arrendatario está obligado a pagar la renta en una sola exhibición y no en pagos parciales (Art. 2078).

El arrendatario está autorizado para no pagar el importe de la renta cuando por caso fortuito o fuerza mayor se le impide totalmente el uso del inmueble; cuando por causa de evicción se le prive del uso del bien; y cuando por causas de reparaciones perdiere el uso total o parcial de la cosa arrendada (Arts. 2431, 2445, 2434).

II. Conservar la Cosa: El arrendatario está obligado a responder de los daños y perjuicios que sufra la cosa arrendada por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes, subarrendatarios (Art. 2425 Fracción II).

III. Servirse de la Cosa Solamente por el Uso Convenido ó Conforme

a su Naturaleza y/o Destino: Esta obligación se estipula en la fracción III del Artículo 2425.

IV. Responder del Incendio de la Cosa arrendada: El Artículo 2435 señalaba que el arrendatario es responsable del incendio del inmueble a no ser que provenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de la construcción. El arrendatario no responderá del incendio que se haya comunicado de otra parte, si tomo las precauciones para evitar que el fuego se propagara.

El artículo 2437 señalaba que cuando son varios los inquilinos y no se sabe en que lugar comenzó el incendio, todos son responsables proporcionalmente a la renta que paguen, y que si se prueba que el incendio comenzó en la habitación de uno de ellos, solamente éste será el responsable. La responsabilidad en caso de incendio comprende no solamente el pago de los daños y perjuicios causados al dueño sino el de los que se hayan causado a otras personas.

V. Restituir la Cosa Arrendada al término del Arrendamiento: Salvo que hubiere perecido o hubiera sufrido menoscabo por el tiempo ó por causa inevitable (Art. 2442), y se presume que la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario (Art. 2443).

CAPITULO III

PROBLEMATICA QUE SE PLANTEA CON LAS REFORMAS AL CODIGO CIVIL EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

A. Enumeración y Comentario de las Reformas.

a) En Cuanto a las Disposiciones Generales.

Texto nuevo

Artículo 2398: Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar un precio cierto y determinado. El Arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a la habitación y de veinte años para las fincas destinadas al comercio ó a la industria.

Texto anterior

Artículo 2398: Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa. El Arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación, de quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria.

La reforma al presente artículo, modifica únicamente el tiempo máximo de duración de los arrendamientos destinados al comercio,

estableciéndolos junto con los destinados a Industria en un plazo máximo de veinte años.

Las industrias y los comercios, debido a las características propias de la actividad comercial, requieren en algunos casos de periodos prolongados para el óptimo desarrollo de sus planes de comercialización y acreditación de sus artículos comerciales.

Esta reforma resulta de gran importancia ya que debido a los nuevos esquemas de comercialización que se pretenden para nuestro país, se requiere dar seguridad a los comerciantes e inversionistas a fin de promover el establecimiento de comercios, que puedan ser financiables en un periodo de veinte años como máximo; y la posibilidad de disponer de un inmueble por un periodo relativamente largo sin tener que recurrir a figuras jurídicas distintas al arrendamiento, resulta beneficioso para ambas partes; ya que los inquilinos tendrán la seguridad jurídica de contar con el inmueble por un periodo suficiente para asegurar el éxito de su negocio, y los arrendadores saldrán beneficiados con las mejoras que se realicen al inmueble y con la plusvalía que adquirirá con el transcurso del tiempo.

Este aumento de cinco años en el tiempo máximo de duración del contrato, considero que compensa de alguna manera la desaparición del derecho de prórroga que anteriormente se le otorgaba al inquilino.

Texto nuevo

Artículo 2406: El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se imputará al arrendador.

Texto anterior

Artículo 2406: El Arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos.

El Artículo 2406 anteriormente establecía la posibilidad de que el contrato de arrendamiento fuese consensual ó formal, debido al proceso inflacionario que ha sufrido nuestro país y al desarrollo económico del mismo, en la actualidad ya no existen inmuebles cuyo monto de renta anual sea inferior a 10 centavos de nuevo peso, ya que incluso las rentas congeladas entraron en un proceso de desaparición; por lo que esta disposición resultaba a todas luces obsoleta.

La actual reforma establece también la obligación por otra parte del arrendador de otorgar el contrato en forma escrita; de esta manera se libera al inquilino de la obligación de probar la existencia del mismo en caso de un litigio; por otra parte el artículo 958 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal señala que el arrendador para ejercitar cualquiera de las acciones prevista en el título 16 Bis debe exhibir junto con su demanda, el contrato de arrendamiento correspondiente.

Texto nuevo

Artículo 2407: (Derogado D. O. F. 21 de julio 1993)

Texto anterior

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

La formalidad que exigía el artículo 2407 se encontraba prácticamente en desuso, debido principalmente a que en el Distrito Federal existen en la actualidad pocas finca rústicas, ya que las mismas se encuentran ubicadas principalmente en los municipios conurbados que lo rodean.

Mediante el otorgamiento del Contrato en Escritura Pública se incrementaban los gastos que el inquilino debía realizar ya que directa o indirectamente el inquilino es el que paga por la protocolización del contrato, sin que esta solemnidad le produjera beneficio alguno.

La desactualización de la Ley, al referirse a los montos de los contratos que debían hacerse por escrito y ante notario, habían hecho que la excepción se convirtiera en regla. Por otra parte, en el caso de los predios rústicos el contrato de arrendamiento no sólo adquiere formalidad con lo dispuesto por el artículo 2407, sino que lo convierte en un acto solemne al ser formalizado en escritura pública ante notario cuando la renta pasare de cinco mil pesos anuales.

b) En Cuanto a los Derechos y Obligaciones del Arrendador.

Texto nuevo

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 expreso, para aquel a que por su misma naturaleza estuviere destinada; así como en condiciones que ofrezcan al arrendatario la higiene y seguridad del inmueble.

Texto anterior

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.

El artículo cuarto constitucional establece como garantía, que toda familia tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa. Debido al crecimiento demográfico y a la creciente necesidad de viviendas en renta, empezaron a proliferar viviendas en alquiler que no reunían las condiciones mínimas de seguridad e higiene. Situación que aunada a otras circunstancias provocaron una disminución en la calidad general de vivienda en el Distrito Federal.

Como consecuencia de la escasez de vivienda, se empezó a presentar un fenómeno ampliamente conocido, la vivienda de alquiler fue desplazada de las principales delegaciones del Distrito Federal (Cauhtémoc, Venustiano Carranza, Miguel Hidalgo y Benito Juárez) hacia la periferia. En Netzahualcóyotl, Ecatepec, Chalco, Tlalnepantla y Naucalpan proliferaron los cuartos de alquiler hechos de material precario

y sin planeación alguna.

Como resultado también de la crisis económica que vivió nuestro país durante algunos años, creció de manera irregular la oferta de cuartos de azotea sobre los cuales no se tenía regulación alguna.

Con la actual reforma se pretende frenar tales fenómenos; sin embargo las disposiciones contenidas en dicho artículo vendrán a ser letra muerta tanto para arrendador como para arrendatario mientras no existan en el mercado un suficiente número de viviendas en alquiler a precios razonables. Actualmente no todas las habitaciones susceptibles de ser arrendadas reúnen las condiciones mínimas de higiene y seguridad, no obstante, el arrendador así las ofrece y el arrendatario pensando únicamente en cubrir su apremiante necesidad, toma la vivienda sin importarle su real estado a riesgo suyo y de su familia en general, en muchas ocasiones tal premura genera enfermedades y malestares a toda la familia por el deterioro de la vivienda que habitan por mera necesidad.

c) En Cuanto a los Derechos y obligaciones del Arrendatario.

Texto nuevo

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, en caso de venta sea preferido en los

términos del artículo 2448-J de este Código.

Texto anterior

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 tanto si el propietario quiere vender la finca arrendada, aplicándose en lo conducente, lo dispuesto en los artículos 2304 y 2305.

Las disposiciones del presente artículo se aplican únicamente a las fincas rústicas y a las destinadas a una industria ó a un comercio.

La anterior redacción otorgada al inquilino el derecho de preferencia en caso de un nuevo arrendamiento y el derecho del tanto en caso de venta, siempre y cuando concurrieran las siguientes circunstancias:

1. Que el arrendamiento hubiera durado más de cinco años.
2. Que el arrendatario haya hecho mejoras de importancia a la finca arrendada.
3. Que el arrendatario se encuentre al corriente en el pago de la renta.
4. Que existiera un tercero interesado en un nuevo arrendamiento o en la adquisición del inmueble en igualdad de condiciones que el arrendatario

Las reformas del 21 de julio eliminan el derecho que tenían los inquilinos para ser preferidos en caso de un nuevo arrendamiento; el haber

suprimido esta disposición deja al arrendatario sujeto a las decisiones ó caprichos del arrendador, sin embargo considero que el arrendador en la mayoría de los casos siempre va a preferir a un inquilino ya conocido que siempre cumplió con sus obligaciones y se preocupó por el buen estado de la finca, a uno nuevo del cual se desconoce su comportamiento. Considero que es un error el haber suprimido esta disposición ya que ésta le otorgaba al arrendatario la seguridad jurídica de no ser discriminado por el arrendador por mero capricho o decisión suya, sin tener mayor fundamento a favor ó en contra, que su estado de ánimo.

La nueva redacción concede al inquilino, un nuevo derecho de preferencia en caso de venta del inmueble, distinto en esencia al derecho del tanto que anteriormente se le otorgaba; y señala que el derecho de preferencia se aplicará en los términos del Art. 2448-J, extinguiendo la relación que tenía el derecho del tanto y los artículos 2304 y 2305 del Código Civil.

d) En Cuanto al Arrendamiento de Fincas Urbanas Destinadas a Habitación.

Texto nuevo

Artículo 2448: Las disposiciones contenidas en los artículos 2448 a, 2448 b, 2448 g y 2448 H son del orden público e interés social, por tanto son irrenunciables y en consecuencia cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.

Texto anterior

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

Las disposiciones señaladas en la reforma, se refieren a que no debe darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de salubridad e higiene exigidas por la Ley; a que el arrendador es responsable de los daños y perjuicios que sufran los inquilinos cuando no realice las reparaciones exigidas por la Ley para hacer habitable, higiénico y seguro el inmueble arrendado; el derecho que tiene el arrendatario de que sea registrado ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal su contrato de arrendamiento, señalando tal situación como obligación para el arrendador; a que el contrato de arrendamiento no termina por la muerte del arrendador ni del arrendatario sino por los motivos señalados por la Ley; desconociéndole a todas las demás disposiciones contenidas en este capítulo, el carácter que tenía de ser de orden público e interés social.

Uno de los principios básicos de todo contrato, es la libertad contractual de las partes, es decir, la autonomía de la voluntad; sin embargo las disposiciones señaladas en el presente artículo siempre deben de estar presentes y no pueden ser objeto de convenio en contrario; aún cuando las partes y principalmente el arrendatario renuncien a las prerrogativas protegidas por el presente artículo, para la ley tal renuncia no es válida; con ello se pretende establecer una relación más sana entre las partes a través de la conducción por parte de la Ley de la voluntad

contractual, evitando que mediante contratos leoninos los arrendatarios renunciaran a los pocos derechos que sobreviven y que les concede la Ley.

Es oportuno señalar que una contraversión a estas normas, tienen una sanción mayor que la nulidad absoluta, porque ésta requiere de declaración judicial para destruir retroactivamente los efectos que hubiere producido (Art. 226 Código Civil) y una violación a estas normas no requiere de declaración judicial dada la redacción: "cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta".

Texto nuevo

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

Texto anterior

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.

La reforma al presente artículo es muy sencilla y resulta a que todas luces el beneficio es para el inquilino.

Anteriormente el Arrendador estaba obligado a realizar las obras que

ordenaba exclusivamente la autoridad sanitaria para hacer que la vivienda fuese higiénica y habitable; con la actual reforma se pretende ampliar el ámbito de estas ordenes a la seguridad del inmueble; con lo cual el inquilino podrá solicitar a cualquier autoridad como por ejemplo el Departamento de Bomberos se de cumplimiento al presente artículo obligando al arrendador a satisfacer y garantizar las condiciones de seguridad e higiene, para evitar que se le ocasionen daños y perjuicios por los cuales tendría que demandar al arrendador.

Texto nuevo

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, salvo convenio en contrario.

Texto anterior

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

La primera modificación que se hizo al presente artículo se refiere al tiempo mínimo de duración de los contratos de fincas urbanas destinadas a la habitación; al agregar el párrafo "salvo pacto en contrario" el legislador le otorgó a las partes la posibilidad de establecer libremente el tiempo mínimo de duración de su contrato, pudiendo hacerlo por un día ó hasta por diez años. esta situación me parece correcta ya que existen inquilinos

que debido a su actividad o situaciones específicas (estudiantes, extranjeros, vendedores, etc.) no requieren que su contrato necesariamente dure un año; estas personas se enfrentaban antes de la reforma una problemática singular, tenían que pagar la renta de los meses que no ocupaban el inmueble; o bien tenían que pagar un hospedaje ya sea en hoteles o en casa de huéspedes que les resultaba de costo muy superior al de un arrendamiento de calidad similar. Desde mi punto de vista consideró esta reforma como acertada, ya que las partes pueden obligarse libremente según sus propias necesidades.

La segunda modificación se refiere a la desaparición del derecho de prórroga hasta por dos años más que tenían los inquilinos cuando estuviesen al corriente en el pago de la renta; con la anterior legislación el inquilino se encontraba en una situación sino de privilegio, cuando menos de cierta seguridad de permanecer en la vivienda rentada cuando menos por tres años, ya que los inmuebles destinados a Habitación tenían como tiempo mínimo de duración un año forzoso con opción a prorrogarlo a voluntad suya hasta por dos años más.

El derecho de prórroga era considerado como una de las principales causas de la crisis de vivienda que se padece actualmente, ya que durante la prórroga el aumento de la renta no podía exceder del 85% del incremento al salario mínimo general para el Distrito Federal, situación que desalentaba a los propietarios de inmuebles desocupados para otorgarlos en arrendamiento; ya que preferían vender las casas a comprometerlas por un periodo de tres años como mínimo, obteniendo en algunos casos pocos rendimientos de su inversión.

El tiempo que normalmente se emplea durante la tramitación de un juicio en materia de arrendamiento, aunado a los tres años adicionales que prevé este artículo como vigencia obligatoria, significaba para los propietarios del inmueble que la disposición sobre sus propiedades podría tardarse hasta seis o siete años; tiempo durante el cual la renta en términos reales disminuiría significativamente.

Es importante señalar que no sólo el arrendador salía perjudicado con el derecho de prórroga. La prórroga forzosa de dos años también originó consecuencias imprevistas para los arrendatarios; ya que muchas personas les era casi imposible tomar en arrendamiento un inmueble para vivienda porque no eran conocidos del posible arrendador o porque no tenían ingresos que justificaran su solvencia para los tres años de vigencia del arrendamiento.

Por otro lado el derecho de prórroga originaba una elevación desproporcionada en la fijación original de la renta ya que si el contrato y sus prórrogas podían durar tres años y la renta no se podía incrementar, según lo dispuesto en el artículo 2448 D; el arrendador al inicio del contrato exigía una renta muy elevada para compensar la pérdida del poder adquisitivo del dinero y la imposibilidad de incrementar substancialmente el monto de la renta.

Texto nuevo

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

Texto anterior

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% del incremento porcentual fijado al salario mínimo general del distrito federal en el año calendario en el que el contrato se renueve o se prorrogue.

El tope en el incremento anual de la renta fue implantado por las reformas 1985, con ello se pretendía beneficiar inicialmente a los inquilinos ante los continuos aumentos que determinaban unilateralmente los arrendadores provocados entre otras causas por la crisis inflacionaria que se vivía en el país; esta situación inicialmente beneficio a los inquilinos pero a la larga los perjudico ante la escasez de vivienda que se padece actualmente y al aumento real que existe en el costo de las rentas.

En el año de 1980 las viviendas en arrendamiento según el censo de población, representaban el 41.7% del total de inmuebles ubicados en el Distrito Federal, en el año de 1990 solo el 26.6%, esta disminución de viviendas en alquiler fue provocada entre otras muchas causas porque los arrendadores ante los problemas legales y las restricciones en sus ganancias decidían mejor no rentar el inmueble o venderlo, y por otro lado a que los inversionistas no les era atractivo invertir en materia de vivienda.

El tope en el aumento de la renta originó por otra parte una inflación en los precios de las rentas, ya que si bien es cierto que durante la vigencia del mismo no se podía aumentar unilateralmente el importe de la renta, también lo que es no se establecía ningún mecanismo para fijar el

monto máximo de la renta de un inmueble al momento de la celebración del contrato.

Con las reformas de 1985 se demostró en la práctica, que no es a través de reglamentaciones excesivas como se puede fijar un tope en el incremento de las rentas; con la actual reforma se pretende dejar que tanto el arrendador como arrendatario fijen de común acuerdo el incremento en el importe de la renta en función de la ley de la oferta y la demanda.

Si se pretende que el monto de las rentas se rijan por las condiciones del mercado, es necesario que el gobierno establezca mecanismos propicios para proteger a los arrendatarios, no a través de leyes proteccionistas, sino a través de incrementar la oferta existente y de su intervención para regular las condiciones operantes en el mercado.

Texto nuevo

Artículo 2448 I: Derogado (D. O. F. 21 de julio 1993).

Texto anterior

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

El Artículo 2448 I establecía el derecho del tanto que anteriormente tenían los inquilinos en caso de que el arrendador decidiera enajenar el

inmueble; con la actual reforma este derecho desaparece dejando su lugar a un nuevo derecho de preferencia, distinto en esencia al derecho tanto, ya que los efectos jurídicos que producen son distintos.

El derecho del tanto era una figura jurídica que otorgaba a los inquilinos derechos semejantes a los de un copropietario lo cual desvirtuaba en perjuicio del arrendador, la relación contractual entre ambos ya que con el derecho del tanto el inquilino podría llegar al extremo de pedir la nulidad de la compra-venta y la escrituración en su caso; además de responsabilizar a los notarios por no haberse cerciorado del cumplimiento a este derecho.

Con la actual reforma se continúa otorgando al inquilino el derecho de ser preferido en igualdad de condiciones a cualquier otro interesado; en caso de venta del inmueble lo único que cambia es que ya no podrá pedir la nulidad de la compra venta y de las respectivas escrituras, en su lugar tendrá derecho únicamente a que se le indemnice por los daños y perjuicios que esta venta le ocasione, indemnización cuyo monto no podrá ser inferior al 50% de las rentas pagadas durante el último año en que hubiese arrendado el inmueble.

El derecho del Tanto, que correctamente debe llamarse "Derecho de Preferencia por el Tanto", se aplicaba principalmente en los contratos de compra venta y allí lo regulaba nuestro Código Civil en los artículos 2303 y 2308, y consiste en el derecho que se le otorga a ciertas personas para retraer o quedarse por el tanto con la cosa vendida a otro; o bien el derecho que por ley se le otorga a una persona para anular la venta y

tomar para sí, al mismo precio, la cosa vendida a otro.

Texto nuevo

Artículo 2448 J: En caso de que el propietario del inmueble arrendado decida enajenarlo, el o los arrendatarios tendrán derecho a ser preferidos a cualquier tercero en los siguientes términos:

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

II. El o los arrendatarios dispondrá de 15 días para dar por escrito aviso al arrendador de su voluntad de ejercer el derecho de preferencia que se consigna en este artículo en los términos y condiciones de la oferta, exhibiendo para ello las cantidades exigibles al momento de la aceptación de la oferta, conforme a las condiciones señaladas en esta.

III. En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial estará obligado a dar un nuevo aviso por escrito al arrendatario quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de 15 días. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo estará obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un 10%.

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

V. La compra-venta realizada en contravención de lo dispuesto en éste artículo otorgará al arrendatario el derecho de demandar daños y perjuicios, sin que la indemnización por dichos conceptos pueda ser menor de un 50% de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos 12 meses. La acción antes mencionada, prescribirá 60 días después de que

tenga conocimiento el arrendatario de la realización de compra-venta respectiva.

En caso de que el arrendatario no cumpla con las condiciones establecidas en las fracciones II ó III de este artículo, precluirá su derecho.

Texto anterior

El artículo 2448 J: El ejercicio del derecho del tanto se sujetara alas siguientes reglas:

- 1.- En todos los casos el propietario deberá dar aviso por escrito al arrendatario de su deseo de vender el inmueble, precisando el precio, términos, modalidades del a compra-venta.
- 2.- El o los arrendatarios dispondrán de 15 días para notificar en forma indubitable al arrendador su voluntad de ejercitar el derecho del tanto en los términos y condiciones de la oferta.
- 3.- En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial estará obligado a dar un nuevo aviso en forma indubitable a la arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de 15 das para los efectos del párrafo anterior. Si el cambio se refiere al precio el arrendador sólo esta obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento ó decremento del mismo sea demás de un 10%.
- 4.- Tratándose de bienes sujetos al término de propiedad en condominio, se aplicarán las disposiciones de la Ley en la materia.
- 5.- Los notarios deberán cerciorares del cumplimiento de este artículo previamente en la autorización de la escritura de compra-venta.
- 6.- La compra-venta y su escrituración realizada en contravención de lo dispuesto éste 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 de el aviso a que se refieren las fracciones I y II, de este artículo precluirá su derecho.

La reforma al presente artículo establece las formas para ejercitar el nuevo derecho de preferencia que otorgan los artículos 2448 J y 2447; sustituyendo en parte las que anteriormente se establecían para ejercitar el derecho del tanto.

La nueva legislación precisa que la notificación que haga el arrendador al arrendatario debe ser por escrito, dejando a un lado el término "Indubitable" que anteriormente se señalaba, recabando obviamente la firma del arrendatario al momento de la notificación.

Se le otorgan al inquilino 15 días posteriores al aviso del arrendador, para dar contestación por escrito al arrendador de su voluntad de ejercer su derecho de preferencia, exhibiendo la cantidad que el arrendador libremente exija o establezca al momento de que se acepta la oferta; el tiempo que se establece para pagar la cantidad exigida, considero que es poco en relación a la capacidad negociadora que pudiera tener el arrendatario, sin embargo se le continúa respetando el derecho de preferencia sobre la venta del inmueble.

En caso de que el arrendador decida unilateralmente los términos de la oferta original tendrá que darle aviso por escrito al arrendatario, quien tendrá un nuevo plazo de 15 días para dar

contestación; si la modificación se refiere al precio de la venta, el arrendador sólo tendrá obligación de dar aviso cuando el incremento o la disminución sea de más de un 10%, situación que se establece para evitar maniobras fraudulentas de ambas partes.

La fracción cuarta señala que tratándose de inmuebles en condominio se aplicarán las disposiciones de la Ley en la materia; remitiéndonos a los artículos 19 y 20 de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles por el Distrito Federal.

La modificación más importante al presente artículo se refiere a la naturaleza de la sanción que se aplicará en caso de una compra-venta realizada en contraversión al derecho de preferencia.

Con la anterior Legislación el inquilino podía pedir la nulidad de la compra-venta y en su caso de la escritura correspondiente, además de fincar responsabilidad al notario que realizará la operación; situación que resultaba excesiva desde mi punto de vista.

Con la actual reforma el inquilino únicamente podrá demandar el pago de daños y perjuicios cuyo monto no podrá ser menor de un 50% de la rentas pagadas durante el último año; otorgándosele como plazo para ejercitar su acción 60 días contados a partir de la fecha en que tuvo conocimiento de la operación, en lugar de los seis meses que la anterior legislación otorgaba para ejercitar la acción que se desprendía del Derecho del Tanto.

La actual reforma pretende evitar los actos fraudulentos y principalmente quitarle al arrendador las restricciones que el derecho del tanto le imponía de disponer libremente de su propiedad, lo cual considero benéfico. Únicamente señalaría que es necesario que el precio de venta del inmueble sea verificado y aprobado por alguna autoridad para evitar posibles fraudes al inquilino.

Texto nuevo

Artículo 2448 K: Si varios arrendatarios hicieran uso del derecho de preferencia que se refiere al artículo anterior, será preferido el que tenga mayor antigüedad arrendando parte del inmueble y, en caso de ser igual, el primero que exhiba la cantidad exigible en los términos de la fracción II del artículo anterior salvo convenido en contrario.

Texto anterior

Artículo 2448 K: El propietario se puede rehusar como fiador de una persona que reúna los requisitos exigidos por la Ley para que sea fiador. Tratándose de arrendamiento de viviendas de interés social es potestativo para el arrendatario dar fianza o sustituir esa garantía con el depósito de un mes de renta.

El artículo 2448 K cambia totalmente la redacción que tenía antes de la reforma, relacionándolo con el artículo 2448 J estableciendo de que en caso de que varios arrendatarios quisieran hacer uso del derecho de preferencia, será preferido el más antiguo ó el primero que exhiba la cantidad estipulada por él arrendador por el momento de aceptación de la oferta.

La antigua redacción de éste artículo se refería a que el arrendador no podía rehusar a un fiador cuando reuniera los requisitos de la Ley y que tratándose de arrendamientos inmuebles de interés social era potestativo del arrendatario dar fianza o pagar un mes de renta.

La desaparición de tal precepto permite a las partes y sobre todo al arrendador establecer cualquier medida para garantizar el cumplimiento de las obligaciones contraídas, situación que con las debidas proporciones obligará al inquilino a cumplir; ya que voluntariamente las contrajo y en esa medida debe hacerse responsable.

Texto nuevo

Artículo 2448 L: Derogado (D. O. F. 21 de julio de 1993.)

Texto anterior

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

La derogación del presente artículo me parece excesiva, ya que éste establecía la obligación de transcribir las disposiciones contenidas en el presente capítulo, situación que provocará en algunos casos el desconocimiento de los derechos que se generan, afectando principalmente al inquilino.

El asegurar únicamente los derechos que considera la actual reforma como de carácter público e interés social, desde mi punto de vista no basta, ya que los inquilinos tienen derecho a saber en que términos se

obligan para poder escoger, en los términos de la Ley de la oferta y la demanda el inmueble que mayor comodidades y garantías les ofrezca.

Texto nuevo

Artículo 2449 al 2452: Derogados (D. O. F. 21 de julio de 1993).

Texto anterior

Artículo 2449: El arrendador que no haga las obras que ordene el Departamento de Salubridad Pública como necesarias para que una localidad sea habitable e higiénica, es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por esa causa.

Artículo 2450: El propietario no puede rehusar como fiador a una persona que reúna los requisitos exigidos por la Ley para que sea fiador.

Si la renta no excede de veinticinco pesos mensuales es potestativo para el arrendatario dar la fianza o sustituir esta garantía con el depósito de un mes de renta.

Artículo 2451: No puede renunciarse anticipadamente el derecho de cobrar la indemnización que concede el artículo 2449.

Artículo 2452: La renta debe pagarse en los plazos convenidos, y a falta de convenio por meses vencidos si la renta excede de cien pesos; por quincenas vencidas si la renta es de sesenta a cien pesos y por semanas también vencidas cuando la renta no llegue a sesenta pesos.

Derogar los artículos 2449 al 2452, resulta intrascendente para la relación de arrendador y arrendatario, ya que dichos artículo se encontraban tácitamente derogados, por las reformas publicadas en el Diario Oficial el día 7 de febrero de 1985.

Al momento de publicarse las reformas al capítulo IX del título sexto, de la segunda parte del libro IV del Código Civil para el Distrito federal, en el año de 1985; se omitió por errores de técnica o imprenta derogar los artículos 2449, 2450, 2451 y 2452, ya que los mismos se encontraban incluidos en el contenido de los aprobados; el artículo 2449 equivale al 2448 B, el 2450 al 2448 K, el 2452 al 2448 E, y el 2451 se refiere a que es irrenunciable a la indemnización que se origina por los daños y perjuicios que el arrendador ocasione; calidad establecida en los artículos 2448 y 2448 B.

c) En cuanto al arrendamiento de Fincas Rústicas.

Texto nuevo

Artículo 2453: Derogado (D. O. F. 21 de julio de 1993).

Texto anterior

Artículo 2453: El propietario de un predio rústico debe cultivarlos, si perjuicio de dejarlo descansar el tiempo que sea necesario para que no se agote su fertilidad. Si no lo cultiva tiene la obligación de darlo en arrendamiento o aparecería de acuerdo con lo dispuesto en la ley de

tierras ociosas.

La ley Federal de tierras ociosas fue expedida por el Presidente provisional Adolfo de la Huerta el 28 de junio de 1920, tal disposición pretendió ser aplicada en el gobierno del Presidente José López Portillo; sin embargo, la ley de tierras ociosas fue abrogada por disposición del artículo 2o. de la Ley Federal de la Reforma Agraria.

La disposición contenida en el artículo derogado resulta de menor trascendencia en virtud de que en el Distrito federal existen pocos predios rústicos; y la tendencia que se observa es la desaparición de los mismos; con las reformas al artículo 27 constitucional del año de 1992 resulta más benéfico para el propietario vender el terreno o construir en estos predios inmuebles y después venderlos, que tener un predio sin cultivar y expuesto a ser invadido o a tener que darlo en arrendamiento o aparcería.

f) *En Cuanto a Disposiciones Especiales Respecto a los Arrendamientos por Tiempo Indeterminado.*

Texto nuevo

Artículo 2478: Todos los arrendamientos que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso por escrito dado a la otra parte con 15 días de anticipación si el predio es urbano y un año si es rústico.

Texto anterior

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

La nueva redacción del artículo 2478 pretende contribuir a la mayor simplificación y agilidad del procedimiento de terminación del contrato, estableciendo que los contratos por tiempo indeterminado terminen a voluntad de cualquiera de las partes contratantes dándole aviso por escrito a la otra con 15 días de anticipación, beneficiando principalmente al arrendador, al establecer que el aviso debe darse únicamente por escrito, se elimina la necesidad de recurrir a una instancia judicial o notarial para hacer saber su deseo a la otra parte de dar por terminado el contrato, desapareciendo de esta manera el procedimiento de jurisdicción voluntaria para dar por terminado un contrato celebrado por tiempo indeterminado.

La reforma que se plantea tiene como finalidad el acelerar el proceso de desahucio de los inmuebles, el hecho de desaparecer la obligación de dar aviso en forma "indubitable" al arrendatario del deseo del arrendador de dar por terminado el contrato me parece benéfica; ya que el procedimiento de Jurisdicción Voluntaria lo único ocasionaba era retrasar los juicios de terminación del contrato, y tal formalidad no se justificaba plenamente al existir otros medios como el que ahora se propone.

g) En cuanto al Modo de Terminar el Contrato.

Texto nuevo

Artículo 2484: Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye el día prefijado. Si no se a señalado tiempo se observara lo que dispone los articulo 2478 y 1479.

Texto anterior

Artículo 2484: Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye el día prefijado sin necesidad de desahucio sino se a señalado tiempo, se observará lo que disponen los artículos 2478 y 2479.

La única modificación que se hizo al presente artículo fue suprimirle el párrafo "sin necesidad de desahucio", tal disposición se contenía desde los Códigos antiguos repitiéndose en el de 1928, tal redacción debería entenderse como "sin necesidad de que se promueva juicio contra el arrendador". Juicio que por otra parte no sería precisamente el de desahucio porque éste es el que se entabla por falta de pago de dos o más rentas y en éste caso en específico se trataría de no salirse el inquilino, de un juicio de terminación de contrato promovido por el arrendador en contra del inquilino que se niega a entregar la vivienda a pesar de haber terminado la vida del contrato.

Texto nuevo

Artículo 2485: Derogado (D. O. F. 21 de julio de 1993).

Texto anterior

Artículo 2485: Vencido el contrato de arrendamiento, tendrá derecho el inquilino, siempre que este al corriente del pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato. Podrá el arrendador aumentar hasta un 10% la renta anterior, siempre que demuestre que los alquileres de la zona de que se trate han sufrido un alza después de que se celebró el contrato de arrendamiento.

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

Con la presente modificación se plantea la desaparición del derecho de prórroga que se establecía para fincas rústicas, comercios e industrias de un año más.

La prórroga era un derecho que tenía el arrendatario siempre y cuando estuviera al corriente de la renta, la desaparición de tal derecho va a propiciar inestabilidad e incertidumbre en el Proceso de acreditación de una industria ó comercio; aunque las mismas reformas le otorgan la posibilidad de crear contratos hasta por veinte años de duración.

Los comerciantes e industriales que no puedan celebrar un contrato relativamente largo, van a sufrir debido a la desaparición en el tope del aumento a las rentas y a la desaparición del derecho de prórroga.

Texto nuevo

Artículo 2486: Derogado (D. O. F. 21 de julio de 1993).

Texto anterior

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

La desaparición del presente artículo resulta de poca importancia, ya que las disposiciones establecidas en el, se referían exclusivamente a fincas rústicas; con la modificación al artículo 2487, dichas disposiciones se engloban junto con las destinadas a un comercio ó a una industria en dicho artículo; con la única diferencia de señalar que el contrato será por tiempo indeterminado en lugar de renovarse automáticamente por un año.

El artículo 2478 protege a los inquilinos de predios rústicos para que en caso de que el contrato sea por tiempo indeterminado, el aviso para dar por terminado el arrendamiento se tenga que dar con un año de anticipación.

Texto nuevo

Artículo 2487: si después de terminado plazo por el que se celebró el arrendamiento el arrendatario continúa sin oposición el uso y goce del bien arrendado, continuará el arrendamiento por tiempo indeterminado, estando obligado el arrendatario a pagar la renta que corresponda por tiempo que exceda a lo convenido en el contrato; pudiendo cualquiera de

las partes solicitar la terminación del contrato en los términos del artículo 2478. Las obligaciones contraídas por un tercero de garantizar el cumplimiento del arrendamiento cesan al término del plazo determinado salvo en convenio en contrario.

Texto anterior

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

Con la actual reforma la Tácita reconducción se mantiene, estableciendo que el inquilino debe de pagar renta por el tiempo que se ocupe el inmueble conforme a lo que se estableciera libremente en el contrato, es decir, que se puede seguir pagando la misma cantidad que en los meses anteriores o pagar una cantidad superior, sin haber más restricción que su propia voluntad expresada en el contrato.

Se establece además que los contratantes principalmente el arrendador, en concordancia con el artículo 2478 puede dar por terminada dicha reconducción en el momento en que lo desee, dándole aviso por escrito al inquilino con 15 días de anticipación; sin necesidad de tener que dar aviso por vía de jurisdicción voluntaria de su voluntad de dar por terminada la tácita reconducción.

La misma reforma introduce al presente artículo la disposición que se contenía anteriormente en el artículo 2488; dicha disposición beneficia al fiador del arrendamiento, ya que la tácita reconducción se presenta únicamente por el acuerdo de voluntades entre el arrendador y arrendatario, sin que para la misma necesariamente se haya tomado en cuenta su opinión, por lo tanto, si no es tomado en cuenta para que expresamente manifieste su deseo de continuar garantizando el arrendamiento, sus obligaciones cesan con la finalización del contrato que dio origen a la tácita reconducción.

Texto nuevo

Artículo 2488: Derogado (D. O. F. 21 de julio de 1993).

Texto anterior

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

El anterior artículo no fue propiamente derogado, sino que su redacción se insertó en la parte final del artículo 2487.

Texto nuevo

- Artículo 2489: El arrendador puede exigir la rescisión del contrato:
- I. Por falta de pago de la renta en los términos previstos en la fracción I del artículo 2425.
 - II. ...
 - III. ...
 - IV. Por daños graves a la cosa arrendada imputables al arrendatario; y
 - V. Por variar la forma de la cosa arrendada sin contar con el consentimiento expreso del arrendador, en los términos del artículo 2441.

Texto anterior

- Artículo 2489: El arrendador puede exigir la rescisión del Contrato:
- I. Por falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los artículos 2452 y 2454.

La modificación que se hizo a la fracción primera es únicamente en cuanto a los artículos de referencia, el artículo 2452 se encuentra derogado, el artículo 2454 señala que el arrendamiento de fincas rústicas debe pagarse en los plazos convenidos y sólo a falta de éste por semestres vencidos; en caso de fincas urbanas destinadas a habitación se debería de señalar el artículo 2448 E. Sin embargo para evitar el excesivo causalismo la actual reforma establece como única referencia el artículo 2425 F I, que señala como principio básico la libre determinación de las

partes en cuanto a la forma y tiempo de pago.

También se agregaron al presente artículo 2 causas de rescisión del contrato:

La primera se establece en la responsabilidad de que el inquilino tiene derivada del contrato, de responder por los daños y perjuicios que sufra el inmueble arrendado por su negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios, establecida en la fracción II del artículo 2425, el quebrantamiento de tal disposición representa el incumplimiento de una de las principales obligaciones por parte del arrendatario; por lo que la presente causal justifica su razón de existir.

La segunda causal agregada se refiere a que el inquilino no puede variar la forma del inmueble sin contar con el consentimiento del arrendador, tal disposición nos remite al artículo 2441 que estipula además que en caso de variar la forma, al momento de devolverla debe restablecerla al estado en que la recibió. En el contrato de arrendamiento únicamente se transmite temporalmente el uso y disfrute de un inmueble, con las características perfectamente definidas desde antes de la celebración del mismo; al variar la forma del inmueble unilateralmente el inquilino modifica la substancia misma del objeto del contrato, y las disposiciones establecidas en el contrato no deben, ni pueden ser modificadas al antojo de una sola de las partes.

Texto nuevo

Artículo 2490: El arrendatario puede exigir la rescisión del contrato:

**ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA**

I. Por contravenir el arrendador la obligación a que se refiere la fracción II del artículo 2412 de este ordenamiento.

II. Por la pérdida total o parcial de la cosa arrendada en los términos de los artículos 2431, 2434 y 2445.

III. Por la existencia de defectos o vicios ocultos de la cosa arrendada, anteriores al arrendamiento y desconocidos por el arrendatario.

Texto anterior

Artículo 2490: En los casos del artículo 24445, el arrendatario podrá rescindir el contrato cuando la pérdida del uso fuere total, y aún cuando fuere parcial, si la reparación durare más de dos meses.

La modificación al presente artículo se refiere únicamente a adicionar como causas de rescisión las relativas a que el arrendador no cumpla con las obligaciones de conservar la cosa arrendada y la de otorgarla sin vicios ocultos.

Aparentemente se le otorga al inquilino nuevas causas para pedir la rescisión del contrato; sin embargo desde antes de las reformas la Ley le otorgaba al inquilino tal posibilidad con las mismas causales que la reforma plantea; tratándose de casos fortuitos o de fuerza mayor el artículo 2431; de privaciones del uso del inmueble por causas de evicción del predio el artículo 2434; de reparaciones el artículo 2445.

La actual reforma no plantea nada nuevo, el único mérito que se le puede dar, es el hecho de englobar en un solo artículo las causas de rescisión que tiene el inquilino para dar por terminado su contrato.

Texto nuevo

Artículo 2491: Derogado (D. O. F. 21 de julio de 1993.)

Texto anterior

Artículo 2491: Si el arrendatario no hiciera uso del derecho que para rescindir el contrato le concede el artículo anterior, hecha la reparación, continuará en el uso de la cosa, pagando la misma renta hasta que termine el plazo del arrendamiento

La desaparición del presente artículo resultaba necesaria ya que aunque el inquilino aceptara vivir en un inmueble en reparaciones o con vicios ocultos por su propia voluntad, el artículo 2448 prohíbe a los arrendadores otorgar en arrendamiento un inmueble que no reúna las condiciones de salubridad, seguridad e higiene; tales preceptos establecidos como de orden público e interés social por lo que cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.

Texto nuevo

Artículo 2494; Derogado (D. O. F. 21 de julio de 1993).

Texto nuevo

Artículo 2494: En el caso del artículo anterior se observará lo que

dispone el artículo 2486, si el predio es rústico, y si fuere urbano, lo que previene el artículo 2487.

Debido a la desaparición del artículo 2486 y a la modificación del artículo 2487, la existencia del presente artículo no se justificaba, ya que sus artículos de referencia desaparecieron y se modificaron.

B. Problemática Jurídica que Plantean las Reformas.

Las reformas al Código Civil en materia de Arrendamiento Inmobiliario fueron publicadas el 21 de Julio de 1993 y en su primer artículo transitorio señalaba que dicho decreto entraría en vigor noventa días después de su publicación en el Diario Oficial, sin embargo; el día 23 de Septiembre de 1993 se publicó un nuevo decreto que modificaba la entrada en vigor de dichas disposiciones estableciendo un artículo único de tres fracciones que señalan:

ARTICULO ÚNICO.- Se reforman los artículos transitorios del Diverso por el que se reforma el Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal, y la Ley Federal de Protección al Consumidor, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de Julio de 1993, para quedar como sigue:

Primero.- Las disposiciones contenidas en el presente decreto entrará en vigor el 19 de Octubre de 1998 salvo lo dispuesto por los transitorios

siguientes.

Segundo.- Las disposiciones del presente decreto se aplicarán a partir del 19 de Octubre de 1993, únicamente cuando se trate de inmuebles que:

I.- No se encuentren arrendados al 19 de Octubre de 1993.

II.- Se encuentren arrendados al 19 de Octubre de 1993, siempre que sean para uso distinto del habitacional, o

III.- Su construcción sea nueva, siempre que el aviso de terminación sea posterior al 19 de Octubre de 1993.

Tercero.- Los juicios y procedimientos judiciales y administrativos actualmente en trámite, así como los que se inicien antes del 19 de Octubre de 1993 derivados de los contratos de arrendamiento de Inmuebles para habitación y sus prórrogas que no se encuentren en los supuestos establecidos en el transitorio anterior, se registrarán hasta su conclusión, por las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y la Ley Federal de Protección al Consumidor vigentes con anterioridad al 19 de Octubre de 1993.

Tales disposiciones crearon una problemática jurídica especial en donde sobresalen dos aspectos: Por un lado; la idea de que habrá dos normatividades, dos leyes para tratar las relaciones de arrendamiento y una sola problemática: la inquilinaria la diferencia es que unos son inquilinos actuales y otros serán inquilinos mañana violando el principio del

derecho a la igualdad de trato ante la Ley; y por otro lado, la interpretación discrecional que se puede hacer a los artículos transitorios para la incorporación a la nueva Ley de los antiguos inmuebles habitacionales.

Con el establecimiento de las disposiciones publicadas el 23 de Septiembre se establece que para el mismo acto jurídico, para el mismo contrato, para la misma realidad económica y social, se apliquen dos ordenamientos. Los jueces tendrán que aplicar el Código Civil en dos vertientes. A dos o tres arrendamientos que contienen el mismo negocio jurídico y la misma función económica y social se les aplica leyes distintas, lo que viene a vulnerar el carácter de la generalidad de la ley y de su abstracción.

La generalidad señala que a todos aquellos casos que se encuentren en la hipótesis contenida en la norma, les serán atribuidos iguales derechos y obligaciones. La generalidad es la indeterminación subjetiva y la abstracción alude a la indeterminación objetiva, la ley regula por igual, todos los casos que conlleven la realización de un mismo hecho.

El que los arrendadores y los arrendatarios tengan disposiciones diversas para regular una misma situación jurídica, desde mi punto de vista constituye una violación al principio de igualdad ante la ley.

En relación a la igualdad el Doctor Ignacio Burgoa señala: "La igualdad está demarcada por una situación determinada; por ende, puede decirse que dicho fenómeno sólo tiene lugar en relación y en vista de un estado particular y definido. Para ilustrar nuestras anteriores

especificaciones, recurramos a la ejemplificación. El arrendatario, el mutuario, el comerciante, etc., tienen en términos abstractos una situación jurídica determinada y específica establecida por el orden de derecho correspondiente. Pues bien, un comerciante, un arrendatario, un mutuario, personalizados, individualizados gozan de los mismos derechos y responden de las mismas obligaciones que todas aquellas personas que tienen su misma situación jurídica de comerciantes, arrendatarios o de mutuarios..."(22).

"En síntesis, la igualdad desde un punto de vista jurídico implica la posibilidad o capacidad que tiene una persona de adquirir derechos o contraer obligaciones, cualitativamente, propios de todos aquellos sujetos que se encuentren en su misma situación jurídica determinada"(23).

La Ley es la norma general establecida mediante la palabra del legislador para regir la convivencia. Una característica de ley es su generalidad; la ley tiene que establecer lo que es lícito y lo que es ilícito de una manera general sin excepciones. Si de contratación se trata, las normas deben ser uniformes y establecer la igualdad ante la ley y la igualdad ante la ley significa que los contratos, según su índole, están regidos por las mismas normas.

La otra problemática jurídica que se presenta con la publicación del decreto del 23 de Septiembre se refiere a la interpretación que se puede hacer del mismo; originalmente tales disposiciones pretendían no afectar a

(22) Burgoa Orihuela, Ignacio. *Diccionario Jurídico*. Editorial Porrúa. Tercera Edición. México, 1989.

(23) Burgoa Orihuela, Ignacio. *Diccionario Jurídico*, Op. Cit.

los actuales inquilinos y promover bajo un nuevo régimen legal la inversión privada en materia de vivienda en alquiler, según lo afirmó el propio Presidente de la República en un comunicado de prensa emitido por la Dirección de Comunicación Social de la Presidencia de la República el día miércoles 4 de Agosto de 1993.

"Consignaba el comunicado de siete párrafos:

Habiendo el Presidente de la República tomando en cuenta las preocupaciones de la sociedad, los puntos de vista de sus colaboradores y la opinión de los líderes del Congreso, ha decidido enviar durante el periodo extraordinario de sesiones que se aproxima, una iniciativa que cierre el paso a cualquier inseguridad de los inquilinos, manteniendo al mismo tiempo los nuevos mecanismos que impulsen la construcción de vivienda en renta dejando a salvo los derechos de los propietarios.

Para ello, el Presidente ha tomado la decisión de apoyar reformas que aclaren, sin ningún género de dudas, que las nuevas disposiciones no se aplicarán a ninguno de los actuales inquilinos, y que, en lo que a estos concierne, la entrada en vigor de la nueva legislación será hasta dentro de cinco años.

Ni una sola de las cerca de 500,000 familias que arriendan casas y departamentos será afectada, pero tampoco los derechos de los propietarios, añadía el texto⁽²⁴⁾.

(24) Monge, Raúl. "Confusa Marcha Atrás del Presidente en las Confusas Reformas Inquilinarias". En Proceso #875, del 9 de Agosto de 1993, pag. 33.

Con el establecimiento de tales reformas se pretende garantizar al sector inquilinario, que el nuevo régimen sólo se aplicaría a los nuevos espacios de vivienda que las mismas reformas incentivarán, retardando su aplicación para los antiguos arrendamientos por un tiempo de 5 años con la finalidad de que durante este tiempo se equilibraran las condiciones del mercado y de esta manera proteger los intereses de los antiguos inquilinos.

Sin embargo, existe dentro de tales disposiciones una que desvirtúa tales propósitos, me refiero concretamente al inciso I de la fracción segunda, que deja abierta la posibilidad para la libre interpretación de la misma y para incorporar antes del 19 de Octubre de 1998, los inmuebles y contratos que por su uso y destino especulativo, deberían estar sujetos a la legislación anterior.

Todos los juicios de Arrendamiento Inmobiliario que actualmente se tramitan y que se refieran a Juicios Especiales de desahucio y de Terminación de Contrato, al momento en que se les dicte sentencia extinguirán la relación contractual entre arrendador y arrendatario, dejando el inmueble y al arrendador en condiciones de firmar un nuevo contrato de arrendamiento con las nuevas disposiciones del Código Civil; en virtud de que ya no existe el arrendamiento anterior y el inmueble se encuentra sin arrendar.

Existen también numerosos inmuebles que son habitados por personas que nunca firmaron un contrato de arrendamiento y que tienen la posesión de los mismos en virtud de supuestos prestamos o comodatos; al

momento de firmar un contrato de arrendamiento automáticamente se someterán a las nuevas disposiciones del Código Civil, sin que en este caso se trate de viviendas nuevas.

Los arrendatarios que continúen en posesión del inmueble arrendado hasta 1998 y que firmen contratos después del 19 de Octubre de 1993 quedarán protegidos de la aplicación de las nuevas reformas siempre y cuando demuestren mediante recibos a su nombre o algún otro medio de prueba aceptado por la ley, que la relación contractual que tienen con su arrendador es anterior a la fecha de entrada en vigor de las nuevas disposiciones; los arrendadores por su parte para evitar tal situación podrían al momento de firmar un nuevo contrato con su inquilino, hacerlo a nombre de otra persona distinta al contratante original como por ejemplo el esposo o la esposa o algún familiar cercano que habite el inmueble, a efecto de desconocer el derecho que tenía su arrendatario original de no ser afectado con las reformas.

Por otra parte, los arrendadores que comprendan los beneficios que le pueden producir la aplicación anticipada de las reformas, busquen una interpretación favorable a sus intereses generando con ello que se aumente el número de juicios en materia de arrendamiento; por lo que considero necesario que se elimine el inciso I de la fracción segunda del decreto del 23 de Septiembre de 1993, a efecto de que no se permita vulnerar por parte de los arrendadores el espíritu de la modificación y preservar el criterio de incentivar a los nuevos inversionistas con un nuevo marco de regulación.

C) Problemática Social que Plantean las reformas.

La importancia de las reformas al Código Civil en materia de Arrendamiento, no puede ser comprendida en su exacta dimensión, si no se toma en cuenta la problemática social que enfrenta y que pretende resolver.

La dinámica demográfica que ha experimentado el Distrito Federal a lo largo de este siglo ha sido mayor a la que experimentó el país en todo su conjunto. Así vemos que a principios de siglo la población residente en el Distrito Federal representaba únicamente el 3.9% de la población del país; para el año de 1940 se había incrementado al 8.9%, y actualmente se estima que el 18.5% de la población total del país habita en el Distrito Federal y su área conurbada.

El Distrito Federal y el Valle de México, convertidos en la mayor y más importante concentración humana y urbana del país, sufre en la actualidad de graves problemas originados por la falta de vivienda; tales como son la aparición de ciudades perdidas y cinturones de miseria, invasión de terrenos y predios, alto costo de rentas de viviendas en alquiler, inmuebles inadecuados e insalubres que generan y propician promiscuidad e insalubridad, etc.

Según el X censo General de Población y Vivienda del año de 1990, existen en el Distrito Federal 458,829 viviendas en alquiler que

representan al 26.64% del total de viviendas habitadas; en comparación al 41.7% que representaba este mismo rubro en el año de 1980.

Sin embargo, existen en el Distrito Federal delegaciones en las que las viviendas de alquiler, representan el 44.56% y 45.62% del total de inmuebles habitacionales.

DISTRIBUCION DE LAS VIVIENDAS PARTICULARES POR DELEGACION, SEGUN TIPO DE TENENCIA, 1990.

DELEGACION	VIVIENDAS PARTICULARES	PROPIA		RENTADA		OTRA SITUACION		NO ESP.	
		ABS	REL	ABS	REL	ABS	REL	ABS	REL
DISTRITO FEDERAL	1,789,171	1,166,385	65.19	458,829	25.64	153,160	8.56	10,797	0.60
AZCAPOTZALCO	103,130	61,088	59.23	33,109	32.10	8,431	8.18	502	0.49
COYOACAN	142,533	109,554	76.86	21,147	14.84	11,143	7.82	689	0.48
CUAJIMALPA	23,422	16,656	71.11	4,105	17.53	2,573	10.99	88	0.38
G.A. MADERO	262,905	171,920	65.39	66,580	25.32	22,956	8.73	1,449	0.55
IZTACALCO	93,815	59,967	63.92	24,619	26.24	8,750	9.33	479	0.51
IZTAPALAPA	294,738	216,837	73.57	49,802	16.90	28,279	9.62	1,820	0.62
M. CONTRERAS	40,247	30,502	75.79	5,770	14.34	3,773	9.37	202	0.50
MILPA ALTA	12,258	10,216	83.34	1,216	9.92	752	6.13	74	0.60
A. OBREGON	133,937	91,875	68.60	28,112	20.99	13,056	9.75	894	0.67
TLAHUAC	39,311	31,327	79.69	4,322	10.99	3,504	8.91	158	0.40
TLALPAN	103,137	80,860	78.40	12,061	11.69	9,633	9.34	583	0.57
XOCHIMILCO	52,966	40,329	76.14	8,626	16.29	3,785	7.15	226	0.43
BENITO JUAREZ	114,002	58,538	51.35	46,170	40.50	8,694	7.63	600	0.53
CUAHTEMOC	157,079	72,566	46.20	69,987	44.56	12,894	8.21	1,632	1.04
MIGUEL HIDALGO	98,051	45,032	45.93	44,726	45.62	7,565	7.72	728	0.74
V. CARRANZA	117,640	69,118	58.75	38,477	32.71	9,372	7.97	673	0.56

FUENTE: INEGI, XI CENSO GENERAL DE POBLACION Y VIVIENDA 1990.

NOTA: PARA 1980 NO SE CONSIDERARON LOS REFUGIOS NI 1331 VIVIENDAS SIN INFORMACION DE OCUPANTES.

El déficit de vivienda a nivel nacional se estima en 6.1 millones de viviendas, porcentaje del cual corresponde en su mayoría a los habitantes del Distrito Federal; representando un problema social de considerables magnitudes.

La escasez de viviendas en alquiler en el Distrito federal ha sido originada entre otras muchas causas por:

- 1.- Una política gubernamental paternalista hacia el arrendatario y de desaliento para el arrendador.
- 2.- La insuficiencia e ineficacia con la que se establecieron los programas gubernamentales de vivienda en renta y venta.
- 3.- La manipulación de los arrendatarios hecha por algunos líderes con fines políticos exclusivamente.
- 4.- La falta de capacidad de pago por parte de los inquilinos, que no perciben ingresos suficientes para cubrir adecuadamente sus necesidades de vivienda
- 5.- Crecimiento demográfico y habitacional desmedido, por falta y aplicación de políticas demográficas adecuadas.

El gobierno ha realizado grandes esfuerzos tendientes a solucionar el problema de vivienda sin haberlo conseguido. En 1942 el gobierno mexicano representado por Manuel Avila Camacho estableció medidas tendientes a proteger a las clases menos favorecidas, decretando la congelación de rentas en favor de los inquilinos, la cual se prolongó por más de 45 años; situación que privilegió a unos cuantos y trajo consecuencias imprevistas para la mayoría.

Durante el mandato del presidente Adolfo López Mateos fué creado el Instituto Nacional de Vivienda; los gobiernos posteriores también hicieron sus aportaciones en la materia, creándose entre otros organismos el Instituto Nacional para el Fomento de la Vivienda de los Trabajadores, Fondo de la Vivienda del Instituto de los Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, el Fondo Financiero de Vivienda, el Fondo Nacional para la Habitación Popular, etc. además algunos organismos descentralizados como el Instituto Mexicano del Seguro Social contribuyeron con sus recursos a la construcción de Unidades Habitacionales. La misma situación se presentó en algunos organismos centralizados como la Marina y el Ejército Nacional.

A partir del año de 1976 los mexicanos han padecido la pérdida del poder adquisitivo de su dinero debido al brutal proceso inflacionario que se vivió hasta 1991. Este fenómeno inflacionario aunado a una política proteccionista del gobierno, prácticamente paralizó desde 1976 a la fecha, la construcción de viviendas destinadas a alquiler por parte de la iniciativa privada. El Estado también padeció un proceso de descapitalización que trajo como consecuencia la contracción significativa de la construcción de viviendas de interés social. En el caso del INFONAVIT por ejemplo, se otorgaban créditos con intereses muy bajos del 4% aproximadamente, en periodos en los que la inflación llegó a alcanzar el 159%.

Durante el periodo más agudo de la crisis inflacionaria (1976 a 1985), debido a la pérdida del poder adquisitivo, a la desorientación de la gente y el abuso de algunos propietarios de inmuebles dados en renta, se generó una serie de demandas contra los arrendadores que trajeron como

consecuencia que en el año de 1985 se introdujeran reformas al Código Civil y al Código de Procedimientos Civiles, para salvaguardar los derechos de los grupos sociales más desprotegidos y representados en este caso por los arrendatarios; sin embargo tales disposiciones no produjeron el efecto deseado, ya que en la práctica se demostró que no es a través de reglamentaciones excesivas a favor del inquilino como se resuelve el problema de la vivienda de alquiler.

Otro factor importante que influyó en la crisis que se padece actualmente, fué el fracaso de las políticas gubernamentales en materia de vivienda en alquiler; la inversión pública y el gasto social para vivienda en renta fué paulatinamente reduciéndose, incluso algunas de las unidades habitacionales que se construyeron con ese fin, pasaron a ser propiedad de los inquilinos, toda vez que le resultaba al gobierno muy complicado administrar rentablemente estas unidades habitacionales. Los sismos del 19 de Septiembre de 1985 deterioraron aún más el mercado de vivienda en renta, toda vez que el derrumbe de miles de viviendas y la existencia del Programa de Reconstrucción Habitacional Popular, permitieron que muchas familias de escasos recursos pudieran hacerse de una vivienda propia, gracias a las expropiaciones hechas por el gobierno.

El problema social que representan los arrendamiento inmobiliarios en el Distrito Federal no solo es jurídico, sino que es fundamentalmente un problema socio-económico. Las limitaciones legales impuestas por las reformas de 1985, provocaron que las rentas tuvieran a la larga un incremento efectivo en virtud del aumento en la demanda con relación con la oferta existente.

Ahora bien, no se puede analizar el problema de la vivienda en renta sin analizar también la problemática que se presenta actualmente para adquirir una vivienda propia.

Actualmente, dentro del modelo económico que se ha establecido para nuestro país, los llamados sectores dinámicos de la economía absorben únicamente la fuerza necesaria para revalorizar su capital; este hecho imposibilita dar empleo a toda la población que lo demanda, propicia que se multipliquen las actividades y oficios poco remunerados y crezcan las ocupaciones marginales, haciendo que este sector de la población no acceda a los mecanismos de financiamiento para adquirir una casa propia.

El porcentaje de la población menor de 24 años es casi de un 42% del total de habitantes de la ciudad de México, los cuales reclamarán en un corto plazo la construcción de espacios en donde vivir; los datos del Censo de 1990 indican que el 18.9% de la población ocupada en el Distrito Federal recibe salarios inferiores al mínimo, mientras que el 40.5% recibe ingresos entre el 1 y 2 veces el salario mínimo. En un nivel medio se ubica el 6.4% de la población económicamente activa, con ingresos superiores a dos salarios mínimos y hasta cinco veces ese salario; quedando afuera de las actuales políticas de otorgamientos de créditos de interés social y, lógicamente de los que ofrece la banca privada.

Los programas de vivienda de ninguna manera deben ser supletorios de acciones de justicia social. No se puede convertir indefinidamente en arrendatarios a quienes en estricto derecho deberían ser propietarios de una vivienda, y actualmente la vivienda promovida por el sector público va

encaminada a estratos socio-económicos con ingresos superiores a 2.5 veces el salario mínimo. En buena parte, el problema de la vivienda en el Distrito Federal es un problema económico, de falta de capacidad de pago por parte de los inquilinos, que no perciben ingresos suficientes para cubrir adecuadamente ni ésta ni ninguna otra de sus necesidades.

La actual tendencia que se observa y que resulta sumamente riesgosa para tratar de solucionar el problema habitacional, es el abandono por parte del Estado de la inversión pública en materia de vivienda de interés social; si el costo de la mensualidad de una vivienda de interés social es en promedio inferior al costo del pago mensual de renta; sería muy difícil que la demanda prefiera seguir pagando renta a poder adquirir una casa propia, con lo cual los arrendadores necesariamente tendrían que adecuar sus precios, con lo cual se establecería un mecanismo por parte del estado para regular el monto de las rentas, sin que tener que establecer leyes restrictivas en ese aspecto.

Sin embargo, las recientes reformas a las reglas de operación de los organismos públicos de vivienda y la creciente participación de la banca privada en los proyectos habitacionales van a venir a dificultar el acceso a los créditos habitacionales por parte de las clases populares; es decir el estado se está convirtiendo actualmente en un mero intermediario entre las clases populares y la banca privada para la obtención de un crédito habitacional.

Algunos especialistas en materia de Vivienda y dirigentes de diversas Organizaciones Populares han manifestado su preocupación por

la nueva política gubernamental:

MIGUEL ANGEL SALVOCH. DIRECTOR DEL FIDEICOMISO DE VIVIENDA DE DESARROLLO SOCIAL DEL GOBIERNO CAPITALINO (FIVIDESU).- "Las nuevas reglas de operación de los programas prevén como criterios básicos los siguientes: que el costo del crédito se rija por las reglas del mercado; que los organismos de vivienda se transformen en promotores de la inversión privada; liberalizar los criterios de selección que ahora regirán con base en la capacidad de pago de los derecho-habientes, y la desregularización de tramites...

Sin embargo, reconoce: Descarnadamente, en la actualidad no hay un organismo de vivienda que pueda responder a familias cuyos ingresos sean inferiores a los 2.5 salarios mínimos. No hemos encontrado ninguna fórmula, porque estos sectores requieren de un subsidio del cien por ciento, en un contexto que los recursos fiscales difícilmente se incrementarán"(25).

ALFREDO PHILLIPS OLMEDO. SUBSECRETARIO DE VIVIENDA DE LA SECRETARIA DE DESARROLLO SOCIAL.- "Por lo que respecta al INFONAVIT que para muchos marca el rumbo de la nueva política habitacional, sus reglas de operación establecen que para determinar la capacidad de pago, se tomará en cuenta el ingreso conyugal y, paralelamente, se instituyeron nuevas reglas de selección para el otorgamiento de créditos que sustituyen los criterios de orden social vivienda en renta, número de hijos, entre otros, por capacidad de ahorro y pago, lo cual coloca en posición desventajosa para el acceso al crédito a

(25) Salvoch, Miguel Angel. "De 92 a 93, el Interés del Crédito Habitacional subió de 4% a 15%". EN LA JORNADA, de 27 de Julio de 1993; pags 48.

quienes menos percepción salarial tienen"(26).

GERMAN HURTADO. DIRIGENTE DEL FRENTE DEL PUEBLO, ORGANIZACION DEL MOVIMIENTO URBANO POPULAR.- "La paulatina reducción de financiamiento gubernamental para la vivienda ha incrementado substancialmente el costo del crédito. así, dice Hurtado, mientras que a Fonapo se le pagaban alrededor de 11 mil pesos por millón de intereses, a la banca comercial, vía Fovi, se le reditúan 19 mil 800 por millón, es decir un incremento de casi cien por ciento en el costo del dinero"(27).

PARTIDO DE LA REVOLUCION DEMOCRATICA.- "En lo que se refiere al impacto estrictamente social de las reformas, el PRD considera que se están cerrando las pocas opciones que existen para los sectores de la población con bajos ingresos económicos, ya que de la oferta de vivienda en el periodo 1989-1992 sólo el 3% del total es ofrecido por los fondos sociales de organismos públicos; el 37 por ciento es oferta de vivienda media, para sectores con ingresos mayores a los cinco salarios mínimos, y el 37 por ciento para la población con percepciones entre seis y 10 salarios mínimos.

Lo anterior significa que mientras los fondos de interés social construyeron en ese lapso mil 13 viviendas, los fondos bancarios generaron casi 30 mil para un sector de la población con ingresos de hasta 10 salarios mínimos, que representa el 12 por ciento de la población, según el censo de

-
- (26) Phillips Olmedo, Alfredo. "De 92 a 93, el Interés del Crédito Habitacional Subió de 4 a 16%".
En LA JORNADA, del 27 de julio de 1993, pags 48.
- (27) Hurtado, German. "Carece el Gobierno de una Estrategia para Abatir el Déficit de Vivienda".
En LA JORNADA, del 27 de Julio de 1993, pag: 42.

1990"(28).

Las modificaciones al Código Civil en materia de Arrendamiento son positivas desde mi punto de vista, como una nueva política estatal para tratar de solucionar la problemática jurídica que enfrentaban los arrendadores y que de alguna manera los inhibía a invertir en materia de vivienda en alquiler, en virtud de que la peor solución que se podía plantear a la crisis de vivienda era dejar las cosas en el mismo estado, ya que resulta obvio que tal situación además de agravar el problema, conduciría a corto plazo a enfrentar consecuencias de proporciones mayores y de riesgo de alteraciones del orden público; lo que no es admisible es que el Estado se libere de la obligación de regular e invertir en materia de vivienda, dándole cause exclusivamente a la iniciativa privada para que ésta de soluciones al problema inquilinario; debe de existir una corresponsabilidad del Estado para que, junto con la iniciativa privada emprendan programas para que pueda resolverse este problema de manera eficaz.

Las reformas al Código Civil por si solas no pueden solucionar un problema tan viejo y tan complejo como lo es el de la falta de viviendas en alquiler, ya que únicamente pretenden solucionar las consecuencias jurídicas del fenómeno social, sin atacar de fondo las causa mismas del problema; tales reformas resultan sumamente arriesgadas, ya que se plantean como un mecanismo aislado sin una visión global de la problemática económica que representarían para la mayor parte de la población de escasos recursos, y carente de una verdadera estrategia

(28) Partido de la Revolución Democrática. "Irresponsabilidad social, la Reforma Inquilinaria". En LA JORNADA, del 25 de Julio de 1993; pag. 19.

estatal para abatir el déficit de vivienda en alquiler que actualmente padece el Distrito Federal.

En la exposición de motivos de las actuales reformas al Código Civil se señala que el estado a través de organismos públicos como INFONAVIT, FOVISSTE, FOVI y FONHAPO con el apoyo de la banca privada de 1989 a 1992 construyó más de 700 mil viviendas y que en el año de 1993 construiría 300 mil más; sin embargo como ya se señaló para tener acceso a dichas viviendas se debe tener un ingreso superior a 2.5 salarios mínimos con lo que se está dejando fuera de dicho programa al 75% de la población capitalina aproximadamente, condenándolos a tener necesariamente que alquilar un inmueble o buscar otros mecanismos para obtener una vivienda.

El costo social de la implantación de dichas reformas no se ha hecho esperar manifestándose en marchas, plantones, etc., influenciadas en la mayoría de los casos por los partidos políticos de oposición.

Las manifestaciones sociales señalan la inconformidad de las clases populares a la política estatal en materia de vivienda que ha planteado el gobierno, y que les imposibilita el tener acceso algún día a una casa propia. Condenándolos a sufrir las consecuencias de la liberación del mercado de arrendamiento, sin que tengan las condiciones necesarias para evitar los abusos de los arrendadores; debido a el abandono por parte del gobierno para regular el mercado de los inmuebles en alquiler.

El problema de vivienda no debe solucionarse únicamente

estableciendo nuevas normas jurídicas, si no atacando las causas primeras de dicho fenómeno, es decir, frenando la migración del campo hacia las ciudades, disminuyendo el costo de los materiales para construcción, aplicando un mayor porcentaje del Producto Interno Bruto al problema de vivienda, otorgando incentivos fiscales a los inversionistas privados, etc.

Efectivamente, hay que fortalecer el mercado de vivienda en renta, pero esto también tiene que estar asociado a un mercado de vivienda propia, y tiene que haber una adecuada correspondencia entre lo uno y lo otro, y se tendrá necesariamente que asociar a un programa de desconcentración, de estímulo y de coordinación metropolitana para la construcción de vivienda en otras entidades del país.

CONCLUSIONES

PRIMERA: Debido a las características que revestía la propiedad en el pueblo Azteca y al falta de especulación comercial de las tierras y predios, podemos señalar que el Contrato de arrendamiento con las características actuales del mismo; no existió durante la época precolonial en el territorio que actualmente ocupa el Distrito Federal.

SEGUNDA: El Arrendamiento como figura jurídica llega a México a través del Derecho Español que trajeron los conquistadores; siendo el principal ordenamiento legal que regulaba el Contrato de Arrendamiento el Código de las Siete Partidas, específicamente la Partida Quinta en el título VIII cuyo título era "De los Logeros et de los arrendamientos", en el cual se establecieron por primera vez figuras jurídicas que con sus respectivas modificaciones han llegado a nuestros días.

TERCERA: El primer Código Civil Independiente que tuvo vigencia en el Distrito Federal fué el de 1870, que regulaba el Contrato de Arrendamiento en el libro tercero, Título Vigésimo de los artículos 3068 al 3173; en este Código se establece por primera vez el esquema de regulación en el que los Códigos posteriores se basarían y el que prevalece desde aquellos años, la principal aportación del Código de 1870 fue la de suprimir el derecho que tenía el arrendador para dar por terminado unilateralmente el contrato cuando necesitara de la finca para habitarla.

CUARTA: El Código Civil de 1884 prácticamente transcribe el contenido

que sobre arrendamiento disponía su antecesor, siendo su principal aportación la de incluir un título que regulaba la forma en que debía concluir dicho contrato cuando se celebrara por tiempo indefinido.

QUINTA: A pesar de las tendencias socializantes que se observan en el Código Civil de 1928, en materia de Arrendamiento se mantiene el mismo esquema de regulación de los códigos precedentes, señalándose como modificaciones importantes la obligación por parte del arrendador de pagar al inquilino una indemnización por enfermedades que contrajera a consecuencia de las malas condiciones higiénicas del inmueble arrendado, y la de establecer por primera vez y en forma separada un capítulo para el Arrendamiento de Fincas Urbanas Destinadas a Habitación.

SEXTA: Las modificaciones más significativas que se dieron en la regulación del Contrato de Arrendamiento Inmobiliario fueron originadas por los decretos de Congelación de Rentas y de Prórrogas de contrato de los años cuarentas; y por las reformas al Código Civil del día 7 de Febrero de 1985. Estos ordenamientos legales se constituyeron como el esquema fundamental de una política estatal de criterio paternalista hacia el arrendamiento y de desaliento para el arrendador.

SEPTIMA: En cuanto al Concepto jurídico de arrendamiento y a la Naturaleza Jurídica del Contrato de arrendamiento Inmobiliario, las reformas del 21 de Julio de 1993 no hacen modificaciones substanciales, a excepción de señalar que el contrato exclusivamente en el Distrito federal será formal en Oposición Consensual ya que señalan que éste Contrato siempre debe otorgarse por escrito sin importar el monto de la renta y el de

otorgar un nuevo derecho de preferencia en caso de venta del inmueble, distinto en sus consecuencias jurídicas al derecho del tanto que anteriormente existía.

OCTAVA: Las modificaciones más significativas y polémicas del decreto del 21 de Julio de 1993, fueron las de suprimir el derecho de Prórroga y el de Control sobre el incremento de las rentas. Estableciéndose como principio básico para la regulación de las condiciones del Contrato de Arrendamiento, la Ley de la Oferta y la Demanda existente en el mercado; otra modificación importante es la desaparición del procedimiento de jurisdicción voluntaria para dar por terminado un contrato por tiempo indeterminado.

NOVENA: Independientemente de la problemática jurídica que la aplicación de cada una de las reformas conlleva; la publicación del decreto del 23 de Septiembre de 1993 en el que se difiere la entrada en vigor de las mismas hasta el año de 1998, establece dos ordenamientos legales para una misma problemática social y al mismo tiempo deja abierta la posibilidad para incorporar anticipadamente la aplicación de las reformas inquilinarias sin que las condiciones del mercado hayan variado favorablemente; por lo que considero necesaria la derogación del inciso I de la fracción Segunda de dicho decreto, a efecto de favorecer una adecuada transición entre ambos ordenamientos.

DECIMA: Desde el punto de vista social las reformas del 21 de Julio de 1993 se presentan como una medida estatal que desconoce el contenido socio-económico del problema habitacional en el Distrito Federal; al

liberarse el mercado del arrendamiento inmobiliario sin que exista por parte del estado una respuesta o regulación efectiva a través de la inversión pública en materia de vivienda en venta o en alquiler, se le esta dejando totalmente a los inversionistas privados la responsabilidad de solucionar un problema tan grande y complejo como lo es el de la vivienda y al mismo tiempo se les da la posibilidad de determinar unilateralmente las condiciones operantes en el mercado. No debemos olvidar que la estructura de la demanda de vivienda en alquiler es estrictamente popular y que en la actualidad las clases populares tienen una estructura de ingresos limitada; por lo que con la política estatal que se observa, aún cuando la oferta de vivienda en alquiler aumentará, las clases populares no necesariamente podrían tener acceso a ella, por la sencilla razón del precio.

ONCEAVA: Paralelamente al establecimiento de un nuevo marco jurídico, el Estado debe adoptar medidas que contribuyan a solucionar el problema habitacional en el Distrito Federal y de esta manera disminuir directamente la conflictividad que representa actualmente las viviendas en arrendamiento. Entre otras disposiciones considero necesarias el establecimiento de las siguientes medidas.

- a).- Incrementar significativamente los recursos estatales destinados a la atención de las necesidades de vivienda de los habitantes del Distrito federal, de tal manera que exista una adecuada corresponsabilidad entre la iniciativa privada y el gobierno federal a efecto de solucionar a la mayor brevedad posible la crisis habitacional que se padece.

- b).- Adecuación de los programas federales de dotación de viviendas en sus aspectos administrativos, financieros y técnicos a efecto de que los créditos sean accesibles para los estratos sociales de bajos ingresos.
- c).- Diseño de financiamientos públicos y privados para la construcción de viviendas, mediante el otorgamiento de créditos blandos y la disminución de gravámenes fiscales.
- d).- El establecimiento de programas de descentralización Administrativa e Industrial coordinados con los diversos gobiernos estatales en toda la República, a efecto de disminuir la migración hacia la ciudad de México.

DOCEAVA: Todas las modificaciones legales subsecuentes que se planteen al problema del arrendamiento inmobiliario, deben necesariamente de tomar en cuenta la problemática jurídica, social y económica de las partes contratantes a efecto de procurar una relación contractual más sana y benéfica para ambas partes.

BIBLIOGRAFIA

DOCTRINA

- 1.- García, Trinidad. Apuntes de Introducción al Estudio del Derecho. Editorial Porrúa, Vigésimosexta Edición, México, 1978.
- 2.- Gutiérrez y González, Ernesto. Derecho de las Obligaciones Editorial Cajica S. A., Quinta Edición, Puebla, México, 1978.
- 3.- H. Alba, Carlos. Estudio Comparado entre el Derecho Azteca y el Derecho Positivo Mexicano. Ediciones Especiales del Instituto Indigenista Interamericano, México. 1949
- 4.- Instituto de Investigaciones Jurídicas. Introducción al Derecho Mexicano. Tomo I. Dirección General de Publicaciones U.N.A.M. México, 1984.
- 5.- Mendieta y Nuñez, Lucio. El Derecho Precolonial. Editorial Porrúa, Cuarta Edición. México, 1981.
- 6.- Ots y Capdequi, José María. Historia del Derecho español en América y del Derecho Indiano. Aguilar, S. A. de Ediciones. Madrid España, 1969.
- 7.- Peniche López, Edgardo. Introducción al Derecho Y Lecciones de Derecho Civil. Editorial Porrúa, Decimotercera Edición, México, 1979.
- 8.- Rojina Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano. Tomo VI, Vol. I. Editorial Porrúa, Tercera edición, México, 1977.

- 9.- Rojina Villegas, Rafael. Teoría General de las Obligaciones. Vol. III. Editorial Porrúa, Tercera Edición, México 1980.
- 10.- Soto Pérez, Ricardo. Nociones de Derecho Positivo Mexicano. Editorial Esfinge, Decimoquinta Edición, México, 1986.
- 11.- Treviño García, Ricardo. Contratos Civiles y sus Generalidades. Tomo I. Editorial Font S.A. Cuarta Edición, Guadalajara, México, 1982.
- 12.- Ventura Silva, Sabino. Derecho Romano. Editorial Porrúa, Undecima Edición, México 1992.

LEGISLACION

- 1.- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- 2.- Código Civil Para el Distrito Federal.
- 3.- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.
- 4.- Diario Oficial de la Federación. Del Miercoles 21 de Julio de 1993. Secretaria de Gobernación. México.
- 5.- Diario Oficial de la Federación. Del Jueves 23 de Septiembre de 1993. Secretaria de Gobernación. México.

ECONOGRAFIA

- 1.- Burgoa Orihuela, Ignacio. Diccionario Jurídico. Editorial Porrúa. Tercera Edición. México, 1988.
- 2.- UNESCO. Diccionario UNESCO de Ciencias Sociales. Editorial Planeta Agustini. Barcelona, España. 1987.
- 3.- Huertado, German. "Carece el Gobierno de una Estrategia para Abatir el Déficit de Vivienda". En LA JORNADA, del 29 de julio de 1993.
- 4.- Monge, Raúl. "Confusa marcha Atrás del Presidente en las Confusas Reformas Inquilinarias". En Proceso #875, del 9 de Agosto de 1993.
- 5.- Partido de la Revolución Democrática. "Irresponsabilidad Social, la Reforma Inquilinaria". En LA JORNADA, del 25 de Julio de 1993.
- 6.- Phillips Olmedo, Alfredo. "De 92 a 93, el Interés del Crédito Habitacional Subió de 4 a 16%". En LA JORNADA, del 27 de Julio de 1993.
- 7.- Salvoch, Miguel Angel. "De 92 a 93, el Interés del Crédito Habitacional subió de 4 a 16%". En LA JORNADA, del 27 de Julio de 1993.